

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
ANNUAL REPORT

2013



Our experience drives us forward

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
PHÁT BIỂU CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	2
PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY	3
1. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CÔNG TY.....	3
2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN CÔNG TY.....	3
3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH.....	4
4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ.....	4
5. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN.....	5
6. ĐÁNH GIÁ CÁC RỦI RO.....	6
PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013	8
1. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013.....	8
2. TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	13
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN.....	15
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	16
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ.....	17
PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	18
1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	18
2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	23
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ.....	24
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI.....	26
PHẦN IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	30
1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	30
2. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	32
3. Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN.....	35
PHẦN V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	37
1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT.....	37
2. MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	37
3. NHẬN XÉT CHUNG.....	38
PHẦN VI. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH	39
1. THÔNG TIN VỀ HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH.....	39
PHỤ LỤC. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013 (ĐÃ KIỂM TOÁN)	43

PHÁT BIỂU CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Mặc dù môi trường kinh doanh vẫn còn nhiều bất lợi, diễn biến về kinh tế có nhiều thay đổi nhanh và khó dự đoán nhưng bằng nỗ lực vượt bậc của tập thể cán bộ nhân viên và Ban điều hành, Unicons đã hoàn thành vượt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 với kết quả rất khả quan.

Cụ thể, về doanh thu và lợi nhuận, năm 2013 Unicons đạt 2.276 tỷ đồng doanh thu (vượt 23% kế hoạch đề ra) và lợi nhuận sau thuế đạt 57 tỷ đồng (vượt 14% kế hoạch đề ra). Đây có thể xem là một bước tiến quan trọng trong quá trình phát triển khi doanh thu Unicons chính thức vượt mốc 2.000 tỷ đồng, trở thành một trong 5 công ty xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam theo bảng công bố xếp hạng của tổ chức VietnamReport cuối năm 2013.

Năm 2013 còn đánh dấu bước ngoặt quan trọng khi Unicons phát hành thành công 2.640.000 cổ phần cho Coteccons, nâng vốn điều lệ từ 63,6 tỷ lên 90 tỷ đồng, thu về một khoản vốn tương đương 89,84 tỷ đồng. Sự kiện quan trọng này không những đánh dấu một bước phát triển mới đối với Coteccons mà còn là khởi đầu nền tảng đối với Unicons trong quá trình hiện thực hóa chiến lược trở thành một tổng thầu xây dựng đẳng cấp, vận hành chuyên nghiệp và mang tầm vóc quốc tế.

Đó là vài thông tin sơ lược về tình hình sản xuất kinh doanh năm 2013. Bước sang năm 2014 kinh tế vẫn chưa thể thoát khỏi giai đoạn trì trệ. Do vậy chúng tôi xác định cần tiếp tục nỗ lực hơn nữa trong công tác tìm việc để giữ vững doanh số, ổn định việc làm cho cán bộ nhân viên, cải tiến hệ thống quản lý, đảm bảo an toàn tài chính để sẵn sàng cho những bước tiến vững chắc trong tương lai.

Đối diện với những khó khăn thách thức, Unicons đã tìm hướng đi phù hợp, sẵn sàng thử thách để tìm kiếm cơ hội mới, qua đó có thể rèn luyện bản lĩnh thương trường, khẳng định năng lực vượt khó, nâng cao khả năng cạnh tranh để tiếp tục đưa công ty tiến lên phía trước. Tất cả những điều này Unicons đã làm được nhờ đội ngũ cán bộ có tài năng, có bản lĩnh, có văn hóa và đạo đức. Và hơn hết là có được sự tin tưởng và ủng hộ của quý cổ đông. 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 tiếp tục nhận được sự ủng hộ cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhiệm kỳ mới (2014-2019) sẽ được bầu tại Đại hội này, để chúng tôi tiếp tục xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh đáp ứng lòng tin và sự vọng của Quý cổ đông.

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,



T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
UY NAM
Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN BÁ DƯƠNG

PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CÔNG TY

- **Tên giao dịch**
Tên tiếng Việt CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG UY NAM
Tên tiếng Anh Uy Nam Investment Construction Joint Stock Company
Tên viết tắt UNICONS
- **Địa chỉ trụ sở chính** Tầng 5-6 số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TPHCM
- **Địa chỉ chi nhánh** Ấp 1B, xã An Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- **Điện thoại** (84 8) 3514 3366
- **Fax** 84 8) 3514 3388
- **Website** www.unicons.com.vn
- **Email** contact@unicons.com.vn
- **Giấy CNĐKKD**
Đăng ký lần đầu Số 4103005020 do Sở KH-ĐT TP.HCM cấp ngày 14/07/2006
Đăng ký thay đổi lần 9 Số 0304472276 cấp ngày 30/05/2013
- **Ngày thành lập** 14/07/2006
- **Mã số thuế** 0304472276
- **Vốn điều lệ** 90.000.000.000 đồng (chín mươi tỷ đồng) tại thời điểm ngày 31/12/2013

2. QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN CÔNG TY

Được thành lập từ tháng 8/2006 từ một số cán bộ tâm huyết với ngành xây dựng của Coteccons chuyển sang với ngành nghề chính là thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp. Trải qua tám năm hoạt động đến nay Unicons đã phát triển trở thành một trong những công ty xây dựng tư nhân hàng đầu Việt Nam. Với số vốn điều lệ lên đến 90 tỷ đồng, doanh thu trên 2.200 tỷ đồng Unicons đang hoạt động trên khắp Việt Nam và đang bước đầu vươn mình ra khu vực Đông Nam Á.

Là một thành viên của Coteccons Group, sự ra đời của Unicons với tư cách là một pháp nhân độc lập đã củng cố cho kế hoạch mở rộng sản xuất kinh doanh của Coteccons và đang cùng Coteccons khẳng định vị thế là một Tập đoàn xây dựng hàng đầu tại Việt Nam.

Mang trong mình sứ mệnh đem lại những sản phẩm và dịch vụ xây dựng an toàn, chất lượng, đúng tiến độ, giá cả hợp lý và phục vụ vượt trên sự mong đợi của khách hàng, Unicons đang từng bước phát triển với những mốc son như sau:

Các mốc sự kiện của công ty

- 07/2006 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. Đại hội cổ đông thành lập Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Uy Nam được tổ chức
- 05/2007 Unicons đăng ký công ty đại chúng với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- 11/2007 Được cấp giấy chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008
- 03/2008 Thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh lần 1: bổ sung ngành nghề thiết kế kiến trúc và thiết kế xây dựng công trình. Đồng thời, 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
- 01/2009 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 2: bổ sung ngành nghề thiết kế cơ điện công trình
- 04/2009 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
- 08/2009 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
- 12/2009 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 giấy CMND mới)
- 10/2010 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 5: điều chỉnh tăng vốn lên 50,49 tỷ đồng
- 11/2010 Unicons trở thành thành viên Hội đồng công trình Xanh Việt Nam (gọi tắt là VGBC) và trở thành một trong công ty xây dựng đầu tiên của Việt Công ty được cấp chứng nhận Hệ thống Quản lý Sức khỏe nghề nghiệp và An toàn lao động theo tiêu chuẩn quốc tế OHSAS 18001:2007
- 12/2010 Unicons được VNR đánh giá xếp hạng 33 trong bảng xếp hạng Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam
- 01/2011 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
- 10/2011 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 7: điều chỉnh tăng vốn lên 53 tỷ đồng (*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*).
- 01/2012 Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh lần 8: điều chỉnh tăng vốn từ 53 tỷ đồng lên 63,6 tỷ đồng (*thời gian ghi tăng vốn điều lệ trong sổ sách là 31/12/2011*)
- 05/2013 Coteccons đầu tư tăng tỉ lệ sở hữu vốn tại Unicons lên 51,24%, nâng vốn điều lệ của Unicons từ 63,6 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng. Unicons chính thức trở thành công ty con của Coteccons Group
- 12/2013 Doanh thu Unicons đạt 2.276 tỷ đồng chính thức vượt mốc 2.000 tỷ, trở thành một trong 5 công ty xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam, xếp thứ 470 trong TOP 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

3.1 Ngành nghề kinh doanh chính:

- Thiết kế và thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp
- Thiết kế và thi công lắp đặt hệ thống cơ - điện - lạnh công trình dân dụng và công nghiệp
- Lắp đặt đường dây, trạm biến áp và thiết bị công nghiệp
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp
- Xây dựng các công trình cấp, thoát nước
- Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng.

3.2 Địa bàn kinh doanh:

Hoạt động rộng khắp cả 3 miền Bắc - Trung – Nam của Việt Nam và đang phát triển sang các quốc gia Đông Nam Á như Campuchia, Lào, Myanmar.

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 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tầm Định hướng chiến lược phát triển giai đoạn 5 năm 2012 – 2017 đã được xây dựng và thông qua từ đầu năm 2012. Tinh thần chủ đạo của định hướng chiến lược giai đoạn 2012-2017 như sau:

5.1 Định nghĩa kinh doanh:

Unicons là nhà thầu – thành viên của Coteccons Group. Chúng tôi tối ưu hóa lợi ích của khách hàng bằng cách cung cấp các dịch vụ xây dựng và kỹ thuật đảm bảo an toàn, chất lượng và đúng tiến độ.

5.2 Sứ mệnh chiến lược:

Định tính:

Unicons là một thành viên vững mạnh của Coteccons Group. Đến cuối năm 2017, Unicons sẽ có mặt trong nhóm 5 công ty xây dựng tư nhân lớn nhất Việt Nam (theo xếp hạng của tổ chức Vietnam Report), đồng thời mở rộng một cách vững chắc sang lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng.

Định lượng:

Đến 31/12/2017, Unicons sẽ:

- Đạt 200 triệu USD tương đương 4.800 tỷ VND doanh thu và 8,5 triệu USD tương đương 204 tỷ VND lợi nhuận sau thuế
- Đạt được ít nhất điểm 4.0 theo thang đo Hệ thống quản lý về “Phát triển Tổ chức Chiến lược”.

5.3 Chiến lược trọng tâm

Kế thừa chiến lược lõi của Coteccons và phát huy các đặc trưng văn hóa để xây dựng Unicons:

- Trở thành tổng thầu các dự án công nghiệp quy mô lớn, chất lượng cao;
- Trở thành “Toyota Camry” của Coteccons Group trong ngành xây dựng;
- Trở thành “ngôi nhà thứ 2” của cán bộ nhân viên

5.4 Các khía cạnh tạo ra kết quả chính (KRA) và Mục tiêu ưu tiên:

Thị trường:

- Nâng cao năng lực cạnh tranh và đạt tốc độ tăng trưởng doanh thu thực hàng năm trên 15%
- Tăng tỷ trọng các dự án công nghiệp theo hình thức tổng thầu với quy mô lớn

Sản phẩm – dịch vụ:

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

Nguồn lực:

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

Hệ thống vận hành:

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

Hệ thống quản lý:

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

Văn hóa:

- Quản lý văn hóa Unicons hiệu quả

Từ định hướng này, công ty đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 sẽ được nêu chi tiết trong phần trình bày của Hội đồng quản trị.

6. ĐÁNH GIÁ CÁC RỦI RO

Tình hình kinh tế và thị trường xây dựng năm 2014 dự báo tiếp tục phục hồi chậm, còn nhiều biến động khó lường. Sự cạnh tranh trong ngành ngày càng gay gắt và rủi ro ngày càng tăng theo qui mô phát triển của công ty. Do vậy sớm chủ động nhận diện, phân tích, đánh giá toàn diện những rủi ro trong hoạt động kinh doanh của công ty, từ đó có biện pháp kiểm soát và giảm thiểu tác động của nó là việc làm rất quan trọng quyết định đến hiệu quả hoạt động và sự tồn tại của Công ty. Chúng tôi nhận diện bốn nhóm rủi ro chính sau đây sẽ có mức độ ảnh hưởng nhiều nhất đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty không chỉ trong năm 2014 này mà còn các năm tiếp theo:

6.1. Các rủi ro từ môi trường kinh doanh

- Rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên như môi trường, khí hậu: Do đặc điểm của ngành xây dựng chủ yếu là sản xuất ngoài trời trong thời gian dài nên các yếu tố thời tiết, khí hậu có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án.
- Rủi ro do những biến động của thị trường: Xây dựng là một trong những ngành kinh tế quan trọng và chiếm một lượng vốn đầu tư rất lớn của nền kinh tế. Những biến động lớn và bất ngờ của thị trường trong và ngoài nước ảnh hưởng rất lớn đến các dự án xây dựng. Các biến động này đem theo các rủi ro về mặt tài chính đối với dự án đồng thời ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.
- Rủi ro về môi trường pháp lý, thay đổi chính sách của nhà nước có thể ảnh hưởng tác động đến việc huy động các nguồn lực và hiệu quả kinh doanh của công ty.

6.2. Các rủi ro về tài chính

- Rủi ro tài chính, công nợ: Do hoạt động xây lắp tùy thuộc phần lớn vào dòng tiền của chủ đầu tư, đặc biệt trong điều kiện thị trường bất động sản đang trong giai đoạn suy thoái dẫn đến tình trạng một số khách hàng cố tình gây khó khăn hoặc chậm thanh quyết toán các hạng mục đã hoàn thành để chiếm dụng vốn là vấn đề nan giải. Do vậy chúng tôi vẫn nhìn nhận đây là rủi ro đáng lưu ý nhất của Unicons và cần tập trung tăng cường công tác kiểm soát rủi ro này.
- Đối với phân khúc dự án nhà xưởng công nghiệp được đánh giá là ít rủi ro về mặt công nợ tuy nhiên đang bị cạnh tranh rất gay gắt, do đó giá nhận thầu ngày càng giảm trong khi chi phí

hoạt động và chi phí quản lý chung của công ty không ngừng tăng lên nên kéo theo biên lợi nhuận giảm.

- Hàng tồn kho và rủi ro về chi phí bảo hành cũng là rủi ro có thể xảy ra trong trường hợp công trình kéo dài quá lâu làm giá trị thi công chưa được xác nhận hư hỏng và giảm giá trị. Đối với hoạt động bảo hành bảo trì đôi khi cũng phải chi những khoản chi phí lớn sửa chữa, khắc phục sự cố. Những rủi ro này cần được đánh giá, ước tính và trích lập các khoản chi phí dự phòng đầy đủ đảm bảo phòng ngừa được rủi ro.
- Công ty cũng 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 bằng ngoại tệ trong khi nguồn thu của Công ty chủ yếu là Việt Nam Đồng. Đặc biệt trong năm qua, rủi ro này ngày càng tác động rõ rệt đến hoạt động kinh doanh của Unicons khi chúng ta bắt đầu triển khai thi công một số dự án ở nước ngoài.

6.3. Các rủi ro từ nhân sự của Công ty

- Trong năm qua, để mở rộng quy mô hoạt động, Công ty đã tuyển dụng một lượng lớn các Kỹ sư, kiến trúc sư trẻ để đào tạo đội ngũ kế cận. Do đang trong quá trình đào tạo nên sẽ có những tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, bao gồm:
 - o Ảnh hưởng đến chi phí quản lý tăng do năng suất lao động thấp do chưa thuần thục trong công việc dẫn đến thời gian giải quyết công việc chậm, chất lượng công việc chưa cao.
 - o Chưa biết phối kết hợp và tổ chức trên công trường giữa chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu phụ, nhà cung cấp, đội thi công ... dẫn đến lãng phí nguồn lực, làm giảm hiệu quả tài chính.
 - o Các giá trị văn hóa của công ty có nguy cơ bị pha loãng do các nhân sự mới cần có thêm thời gian để hội nhập và thấm được các giá trị văn hóa của công ty
- Nhận thức được mức độ quan trọng của các rủi ro này, Công ty đã, đang và sẽ tích cực đào tạo, cung cấp kiến thức, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng kết hợp với công tác tuyển dụng có chọn lọc để đội ngũ Unicons mặc dù trẻ, nhưng kỹ năng, kinh nghiệm được nâng lên ngang tầm với các dự án công ty tham gia.

6.4. Các rủi ro từ hệ thống quản lý của công ty

- Việc áp dụng hệ thống quản lý sẽ giúp công ty có thể đảm nhiệm được thêm nhiều dự án với phương thức quản lý đồng đều và theo đúng chuẩn của công ty. Tuy nhiên trong quá trình phát triển và kiện toàn chức năng, quy trình nghiệp vụ của các phòng ban sẽ có những bất cập cần giải quyết từ hệ thống quản lý. Nếu công ty không nhanh chóng nhận diện và giải quyết những bất cập này sẽ gây ra những rủi ro và tác động ảnh hưởng đến quá trình sản xuất kinh doanh.

Trên cơ sở các rủi ro được nhận diện ở đây, công ty ngoài việc tích cực trong công tác tuyên truyền giáo dục ý thức phòng ngừa rủi ro, thì việc đưa ra các biện pháp kiểm soát và tổ chức thực hiện hiệu quả là một trong những mục tiêu ưu tiên của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm nay.

PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

1. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

1.1 Tình hình chung

a. Tình hình môi trường kinh doanh

Năm 2013 khép lại trong điều kiện nền kinh tế còn nhiều khó khăn, bất ổn. Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế tuy có cải thiện hơn so với năm 2012 nhưng vẫn còn ở mức thấp, nợ xấu tăng cao khiến hoạt động của ngân hàng và doanh nghiệp bị ảnh hưởng rất lớn. Nhiều doanh nghiệp hạn chế đầu tư, thu hẹp sản xuất hoặc thậm chí giải thể. Các doanh nghiệp xây dựng và bất động sản cũng không ngoại lệ. Tuy nhiên, điểm tích cực nổi bật của tình hình kinh tế 2013 là nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đã chính thức vượt mốc 20 tỷ USD, đạt 21,6 tỷ USD cùng với nhiều tín hiệu tốt từ việc hợp tác song phương, đa phương. Đặc biệt là sự kiện Việt Nam tham gia đàm phán Hiệp Định Đối Tác Kinh Tế Chiến Lược Xuyên Thái Bình Dương (gọi tắt TPP) với tư cách là thành viên đầy đủ cùng với nỗ lực của Chính phủ trong việc đổi mới môi trường đầu tư đã thu hút nhiều doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam mở ra cho Unicons nhiều cơ hội tiếp cận với các dự án công nghiệp.

b. Tình hình hoạt động của Unicons

Tiếp tục duy trì việc tăng doanh số qua các năm, năm 2013 khép lại với kết quả kinh doanh vượt mức kế hoạch một lần nữa khẳng định bản lĩnh và vị thế của Unicons, với những nét chính như sau:

- Đạt được tốc độ tăng trưởng ổn định và vững chắc bằng việc hoàn thành vượt kế hoạch doanh số và lợi nhuận đầy tham vọng đặt ra từ đầu năm. Cụ thể doanh thu thực tế đạt 2.276 tỷ đồng so với kế hoạch vượt 426,5 tỷ đồng, tương ứng 23,05%. Lợi nhuận đạt 57,04 tỷ vượt 14,08 % so với kế hoạch.
- Đảm bảo tỷ lệ chia cổ tức 20% cho cổ đông theo đúng kế hoạch đã đề ra.
- Tình hình tài chính công ty 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 thị trường khi Unicons vinh dự giữ vị trí 186 trong Top 500 Doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam.

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Tuy là một năm khó khăn, nhưng với định hướng đúng và chiến lược phù hợp Ban điều hành cùng tập thể cán bộ nhân viên Unicons đã nỗ lực hoàn thành vượt mức kế hoạch như sau:

Mức độ hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch chính của Unicons

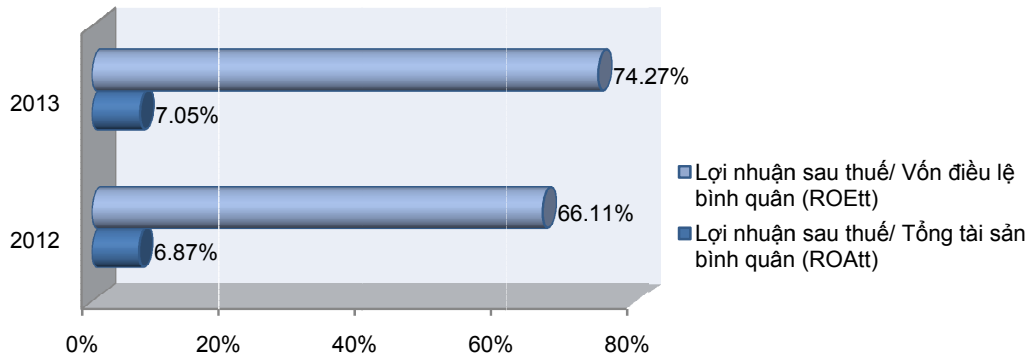
Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Thực hiện 2013	TH 2013/ KH 2013	TH 2013/ TH 2012
Doanh thu thuần	1.814,26	1.850,00	2.276,49	123,05%	125,48%
Xây dựng	1.452,67	1.500,00	1.884,30	125,62%	129,71%
KD VLXD, thiết bị XD	361,59	350,00	392,19	112,05%	108,46%
Lợi nhuận sau thuế	42,05	50,00	57,04	114,08%	135,69%
Cổ tức *	20,00%	20,00%	20,00%	100,00%	100,00%

(*) Cổ tức 2013 đã thanh toán đủ 20% bằng tiền mặt

Khả năng sinh lời của Unicons

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Thực hiện 2013
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân (ROAtt)	6,87%	7,05%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ bình quân (ROEtt)	66,11%	74,27%


Chỉ tiêu năng lực hoạt động của Unicons

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	2,82 lần	2,34 lần

1.3 Phân tích thêm về kết quả SXKD trong năm

Để làm rõ thêm kết quả đạt được của năm 2013 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:

Cơ cấu Doanh thu và Lãi gộp

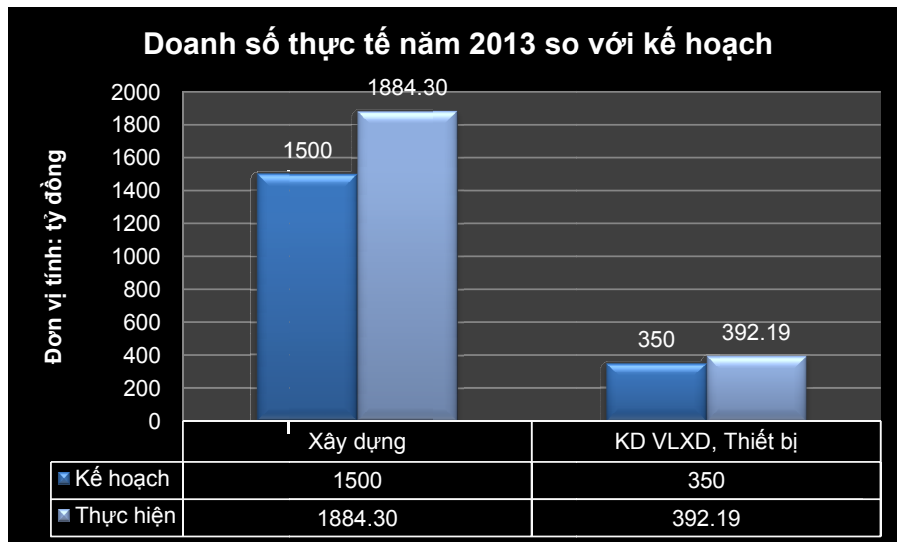
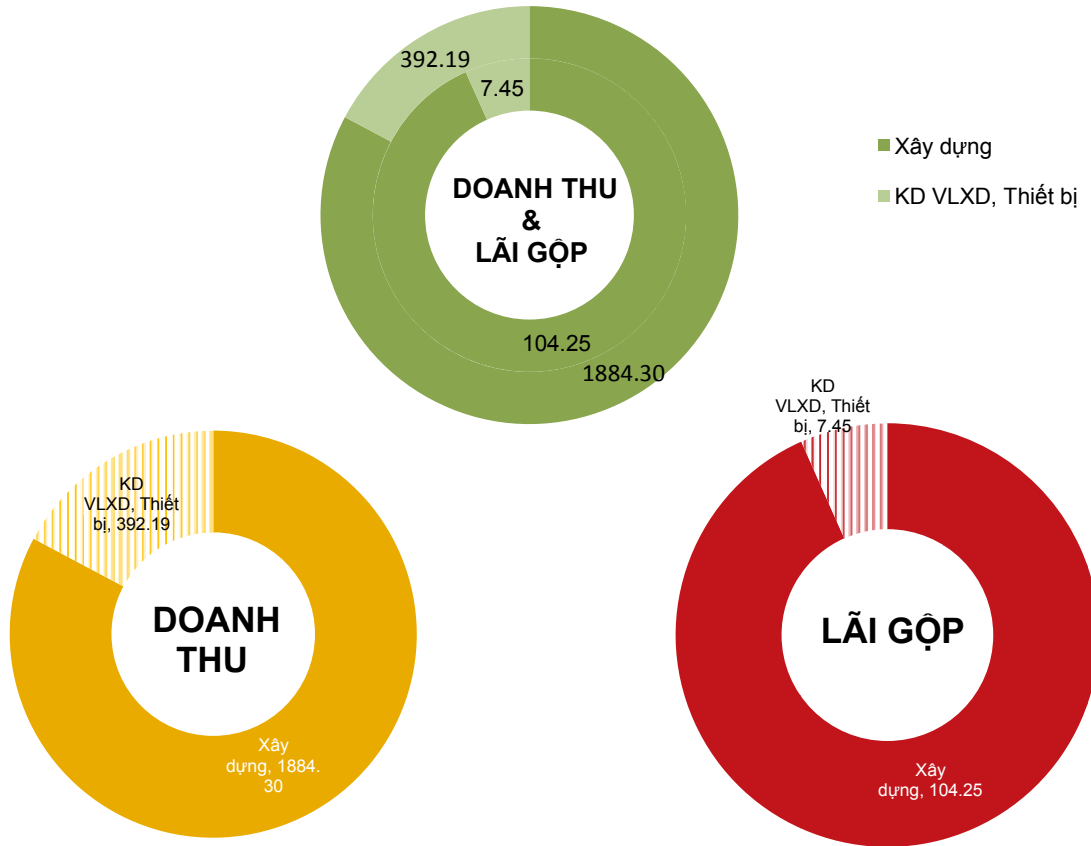
Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Lãi gộp/ Doanh số 2012	Doanh thu 2013	Lãi gộp 2013	Lãi gộp/ Doanh số 2013	Tỷ trọng lãi gộp
Xây dựng	5,54%	1.884,30	104,25	5,53%	93,33%
KD VLXD, Thiết bị	2,07%	392,19	7,45	1,90%	6,67%
Tổng cộng	4,85%	2.276,49	111,70	4,91%	100,00%

Nhìn chung, tỷ lệ lãi gộp trên tổng doanh số duy trì tương đương với năm trước 4,91% năm 2013 so với 4,85% năm 2012, trong đó lãi gộp xây dựng vẫn duy trì ở mức 5,53 thay đổi không đáng kể so với mức 5,54% của năm 2012. Đối với hoạt động kinh doanh VLXD và thiết bị xây dựng lãi gộp đạt 7,45 tỷ đồng, chiếm 6,67% tổng lãi gộp.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty năm nay tăng 12,03 tỷ so với năm trước, đạt mức 57,04 tỷ đồng.

Biểu đồ cơ cấu Doanh thu và Lãi gộp năm 2013



Hiệu quả kiểm soát chi phí

Về mặt chi phí quản lý doanh nghiệp, năm 2013 chi phí QLDN là 51,68 tỷ đồng tăng 130,3% so với năm 2012 (39,66 tỷ đồng); Tuy nhiên nếu loại trừ khoản chi phí trích dự phòng công nợ phải thu khó đòi 9,98 tỷ đồng thì chi phí QLDN năm 2013 chỉ là 41,7 tỷ đồng và chỉ tăng so 5,14% với năm 2012. Về khoản dự phòng phải thu công nợ 9,98 tỷ đồng là của các công trình Sun Villas của Công ty CP Địa Cầu và Công trình Blue Sapphire của Công ty Đầu tư và Phát triển nhà đất Cotec (Cotecland).

Chi tiêu	2012	2013
Chi phí (tỷ đồng)	39,66	51,68
Chi phí/Doanh thu (%)	2,19	2,27

1.3.1 Hoạt động xây dựng

Tiếp tục phát huy và củng cố thế mạnh ở phân khúc dự án công nghiệp, năm 2013 Unicons triển khai thành công 19 dự án công nghiệp với tổng giá doanh thu đạt 1.234 tỷ đồng chiếm 65% doanh số xây dựng của công ty. Năm 2013 còn đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong hoạt động thi công khi Unicons chính thức mở rộng sang thị trường Lào bằng dự án nhà xưởng Mascot với diện tích xây dựng 9.000 m², tọa lạc tại khu công nghiệp Vita-Park. Tham gia cung cấp vật liệu xây dựng cho nhà xưởng Laurelton tại Cambodia với giá trị trên 1,5 triệu USD nhằm tìm hiểu và thăm dò thị trường.

Như vậy sau 8 năm hình thành và phát triển Unicons không những đã có những bước tiến vững chắc tại thị trường Việt Nam mà còn từng bước vươn mình ra khu vực. Sự kiện này không những tiếp tục khẳng định năng lực và vị thế của Unicons trên thương trường mà còn tạo cơ hội cho đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư Unicons được rèn luyện và trải nghiệm trong môi trường làm việc Quốc tế.

Ngoài thị trường các nước khu vực Đông Dương, Unicons còn đang điều nghiên khả năng mở rộng hoạt động sang Myanmar. Chủ trương đầu tư đã được HĐQT phê duyệt và Ban điều hành đang tiếp cận một số dự án tiềm năng tại đây để nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng nhu cầu, phục vụ việc ra quyết định, đảm bảo Unicons sẽ phát triển hiệu quả và vững chắc tại thị trường mới.

Song song với việc tiếp cận thị trường nước ngoài, tại Việt Nam ở phân khúc dự án công nghiệp, Unicons đã chủ động và tiên phong tiếp cận một số dự án theo phương thức design & build (thiết kế và thi công). Đây là hình thức triển khai dự án mới, theo đó chủ đầu tư giao cùng một nhà thầu vừa thiết kế vừa thi công xây lắp, khác với cách tiếp cận truyền thống: thiết kế xong mới chọn nhà thầu thi công (Design - Bid - Build). Thẳng thắn nhìn nhận rằng triển khai dự án theo phương thức D&B không phải là cách làm mới trên thế giới nhưng ở Việt Nam không có nhiều nhà thầu có đủ năng lực làm D&B. Do vậy để nâng tầm trở thành tập đoàn xây dựng mạnh và cạnh tranh cùng các tổng thầu trên thương trường quốc tế thì việc tiếp cận dự án theo phương thức D&B là chiến lược mới của Unicons trong thời gian tới, mặc dù đây là một công việc rất khó khăn, phức tạp.

Bên cạnh các công trình công nghiệp, các công trình dân dụng và thương mại đóng góp khoảng 30% doanh số xây dựng của công ty. Nhiều dự án với quy mô lớn, chất lượng cao được triển khai làm hài lòng Chủ đầu tư, phải kể đến là Vivo City, S8-S16 và C15B của Phú Mỹ Hưng, dự án T18 của Vingroup, Ecopark Hưng Yên, chung cư Nhân Phú của tập đoàn Phong Phú.

Song song với công tác phát triển lĩnh vực thi công xây lắp, mảng thi công M&E của Unicons cũng không ngừng phát triển, được các Chủ đầu tư tin nhiệm. Trong năm qua Unicons đã thi công và hoàn thành nhiều công trình M&E lớn như Marigot, Vinasoy, Texhong, Pepsi Đồng Nai... tạo được sự tin tưởng của phía Chủ đầu tư và nâng cao năng lực tổng thầu xây dựng. Đặc biệt, năm 2013 Bộ phận M&E của Unicons còn mở rộng hoạt động sang nước ngoài bằng việc tham gia dự án Laurelton tại Campuchia. Là lần đầu tiên thi công nước ngoài, tuy gặp nhiều khó khăn trong quá trình triển khai dự án nhưng bộ phận M&E của Unicons đã làm hài lòng Chủ đầu tư cả về tiến độ và yêu cầu công việc.

Năm qua Bộ phận M&E cũng đã trang bị thêm các thiết bị kiểm tra nghiệm thu kỹ thuật cao giúp công tác kiểm tra và nghiệm thu bàn giao được thực hiện chuyên nghiệp hơn. Tính riêng doanh thu thi công M&E năm 2013 đã đạt khoảng 250 tỷ đồng chiếm 13,3% tổng doanh số xây dựng toàn công ty.

Một đặc thù của các dự án trong năm qua cũng cần nhắc đến đó là đa phần các dự án có quy mô vừa và nhỏ, dẫn đến hao tổn nhân sự quản lý và nguồn lực thi công. Vì vậy đã ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh chung của Công ty.

Ngoài ra, năm qua cũng là năm Công ty phải triển khai thi công công trình ở những khu vực xa xôi, khó khăn về đi lại cũng khó khăn về nguồn nguyên liệu, nhà thầu phụ nhà cung cấp... Một số công trình trong số đó là Texhong – Móng Cái, Vinachem – Lào Cai, Mascot – Lào.

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

Tiếp tục thực hiện mục tiêu chiến lược là ổn định giá cả và dự phòng rủi ro biến động sắt thép cho các dự án, năm qua Phòng kinh doanh đã phát huy tốt vai trò này. Hoạt động thương mại trong năm 2013 đạt 392 tỷ đồng doanh số và 7,45 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.

Về hoạt động Thiết bị Xây dựng:

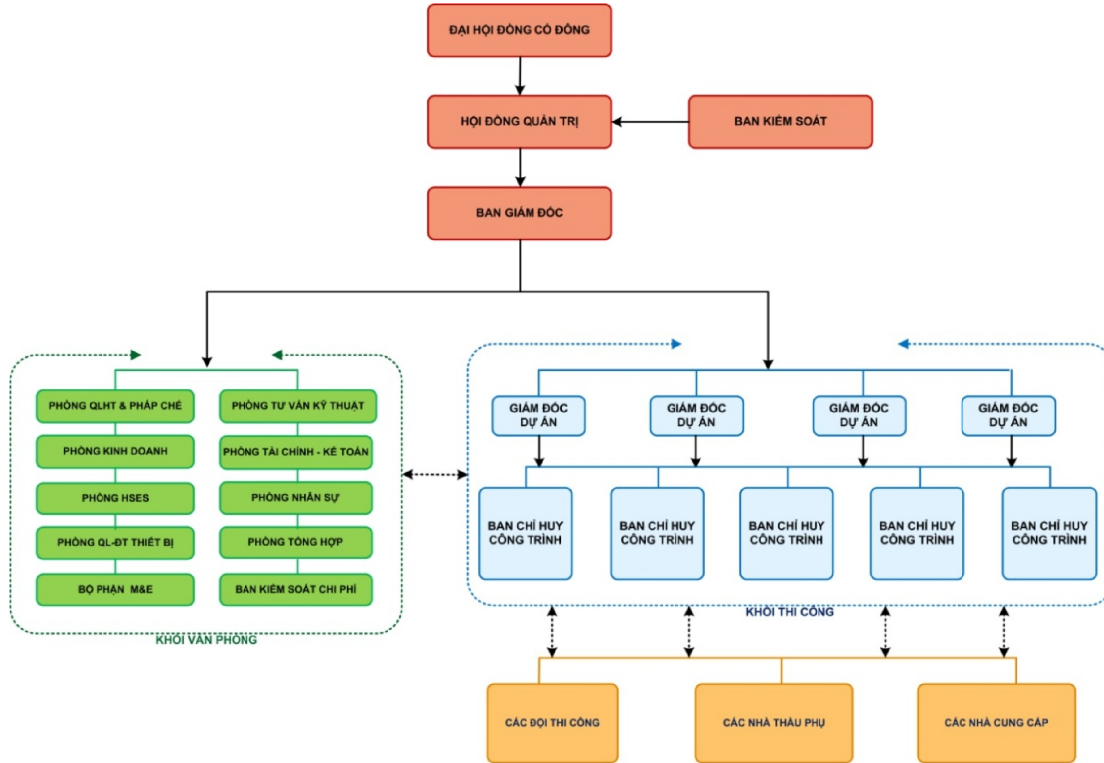
Với lợi thế về số lượng dự án và nguồn việc liên tục, các máy móc thiết bị của Unicons đều sử dụng một cách hiệu quả, đặc biệt có một số vật tư thiết bị đã được khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tốt đã đem lại hiệu quả chi phí cho công ty. Tận dụng thế mạnh này, trong vài năm gần đây công ty chủ trương chỉ đầu tư khi thực sự cần thiết để nâng cao hiệu quả sử dụng máy móc thiết bị.

Với chủ trương này, năm 2013 công ty đã đầu tư khoảng 22 tỷ đồng cho công tác thiết bị. Trong đó khoảng 5 tỷ đồng để phát triển hệ giàn giáo chén (cuplock scaffolding) nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu các dự án và khoảng 12 tỷ đồng cho giàn giáo tuýp (tubular scaffolding). Song song với việc đầu tư, công ty thành lập thêm một tổ giàn giáo chuyên dụng để thi công hệ giàn giáo tubular. Chiến lược này nhằm góp phần đảm bảo công tác an toàn, đẩy nhanh tiến độ công trình và xây dựng hình ảnh một Unicons chuyên nghiệp, hiện đại trước khách hàng và đối tác.

Bên cạnh việc đầu tư thi công tác quản lý điều phối và bảo trì khối lượng lớn vật tư thiết bị dàn trải khắp 3 miền là công việc phức tạp, ẩn chứa nhiều rủi ro hư hỏng và mất mát vì vậy trong năm qua công ty đã nỗ lực triển khai tốt công tác quản lý và điều phối cho các công trường. Với bộ máy nhân sự gọn nhẹ hoạt động tại kho Bình Dương, tài sản của Unicons tại các công trường đã được thống kê và quản lý một cách hiệu quả hơn.

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

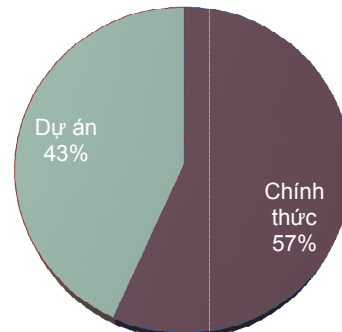
Ban điều hành gồm 5 thành viên như thể hiện trong Phần VI - Thông tin về **Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành**. Trong năm 2013 Công ty đã bổ nhiệm thêm 1 Phó Tổng Giám Đốc nâng số thành viên trong Ban Tổng Giám đốc lên 4 người (1 Tổng Giám đốc và 3 Phó Tổng Giám đốc). Bổ nhiệm Kế toán trưởng mới của Công ty.

2.3 Thống kê nhân sự

Tại thời điểm 31/12/2013, tổng số lượng nhân sự toàn Công ty là 620 người tăng 202 người so với năm 2012. Nguyên nhân có sự gia tăng mạnh lực lượng nhân sự là trong năm công ty thi công nhiều dự án nhỏ nên nhu cầu về số lượng nhân sự tăng cao.

Cơ cấu lực lượng nhân sự chính thức và nhân sự dự án năm 2013

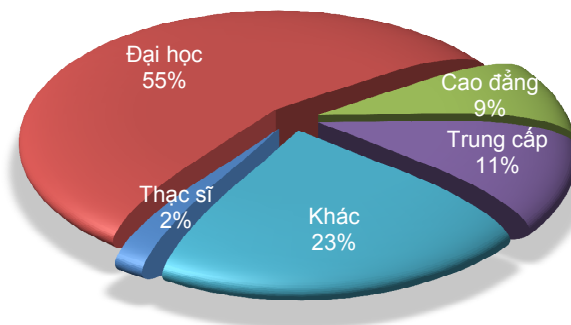
Loại HĐLĐ	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Chính thức	351	57
Dự án	269	43
Tổng cộng	620	100



Trong đó:

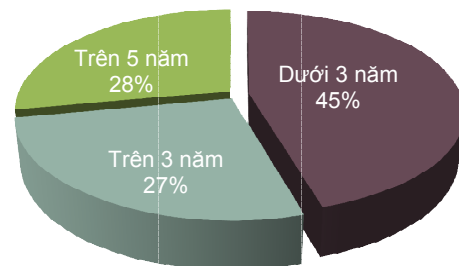
Trình độ	2012		2013		Tăng/Giảm (người)
	Số lượng	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Tỷ lệ (%)	
Thạc sỹ	9	2,2%	11	2%	+2
Đại học	202	48,3%	345	56%	+143
Cao đẳng	38	9,1%	55	9%	+17
Trung cấp	56	13,4%	68	11%	+10
Khác	113	27,0%	141	23%	+28
Tổng cộng	418	100%	620	100%	+202

Cơ cấu trình độ nguồn nhân lực năm 2013



Về mặt kinh nghiệm:

Số năm kinh nghiệm	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Dưới 3 năm	282	45
Trên 3 năm	165	27
Trên 5 năm	173	28
Tổng cộng	620	100



Từ biểu đồ kinh nghiệm làm việc chúng ta nhận thấy rằng đội ngũ nhân sự còn rất trẻ, có 45% nhân sự dưới 3 năm kinh nghiệm điều này sẽ là một thách thức cho Công ty trong công tác đào tạo và phát triển đội ngũ trong những năm tiếp theo.

2.4 Chính sách đối với người lao động

Công tác đánh giá thi đua, khen thưởng: Công ty tiếp tục duy trì đánh giá kết quả công việc 4 kỳ trong năm: Lễ 30/4, Lễ 2/9, Tết dương lịch và Tết âm lịch. Việc ban hành "Bộ tiêu chuẩn đánh giá kết quả công việc" đã góp phần cải tiến đáng kể hệ thống đánh giá, ghi nhận thành tích của nhân viên góp

phần làm cho công tác đánh giá ngày càng công khai, minh bạch, rõ ràng và khoa học từ đó động viên kịp thời người lao động hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao.

Tổng kết năm 2013, Công ty đã trao tặng 47 danh hiệu thi đua cho các cá nhân và 7 danh hiệu thi đua cho Bộ phận, phòng ban với tổng số tiền thưởng lên đến 460 triệu đồng.

Công tác lương, thưởng: Trong năm Công ty đã tổ chức xét tăng lương cho 360 CBNV và xét thưởng định kỳ theo chính sách của công ty. Việc đánh giá thưởng theo hiệu quả công việc cũng bắt đầu được xem xét áp dụng theo quy chế quản lý tài chính mới được ban hành và dự kiến sẽ áp dụng trong năm 2014. Thu nhập của người lao động được đảm bảo với mức thu nhập bình quân năm 2013 tăng khoảng 11% so với mức thu nhập bình quân năm 2012.

Công tác tuyển dụng: Trong năm 2013 Công ty đã thu hút được 143 nhân sự có trình độ đại học, các kỹ sư chất lượng cao tốt nghiệp từ các trường đại học danh tiếng trong nước như ĐH Bách Khoa TPHCM, Đại học kiến trúc TPHCM, Đại học xây dựng Hà Nội... Việc tuyển mới này rất có ý nghĩa đối với Unicons trong việc xây dựng lực lượng lao động trẻ trung, năng động và chuyên nghiệp để chinh phục những mục tiêu chiến lược đầy thách thức cho những năm tiếp theo của Công ty.

Công tác đào tạo: Công ty áp dụng đa dạng các loại hình đào tạo như tổ chức hội thảo hàng tháng, kèm cặp trực tiếp trong công việc, gửi đến các Trung tâm đào tạo bên ngoài, tham quan học tập trực tiếp tại các công trình do Coteccons quản lý. Nhờ đó đội ngũ nhân sự trẻ giàu nhiệt huyết của Unicons từng bước trưởng thành và hoàn thành các mục tiêu được giao.

Giải quyết chế độ, chính sách cho người lao động:

- 100% nhân viên đủ điều kiện được Công ty đóng BHXH, BHYT đầy đủ, hiện tại Công ty không có nợ BHXH;
- 100% nhân viên được trả lương, thưởng và các quyền lợi khác đúng thời hạn;
- Trong năm không xảy ra bất kỳ trường hợp tranh chấp nào về hợp đồng lao động;
- Các chế độ khác như: du lịch, nghỉ mát, phép năm, công tác xa, chi phí máy bay đi lại, phụ cấp cơm, phụ cấp điện thoại di động, chỗ ở cho nhân viên làm việc tại các công trường, bảo hiểm tai nạn 24/24, bảo hiểm sức khỏe cho nhân viên là các kỹ sư chính, làm việc lâu năm tiếp tục được duy trì và phát huy hiệu quả làm cho người lao động yên tâm cống hiến cho Công ty.

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:

TT	Diễn giải	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)
A	Đầu tư tài sản cố định	
1	Tài sản cố định phục vụ thi công và quản lý khác	0,9
B	Đầu tư công cụ dụng cụ thi công	
1	Đầu tư giàn giáo tuýp (Tubular)	12,0
2	Đầu tư giàn giao cuplock	5,0
3	Công cụ dụng cụ, máy móc, thiết bị khác	4,1
	Tổng cộng	22,0

3.2 Các công ty con, công ty liên kết

Không có

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1 Tình hình tài chính

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% so với năm trước
1	Tổng giá trị tài sản	643,99	973,55	151,17%
2	Doanh thu thuần	1.814,26	2.276,49	125,48%
3	Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	53,40	69,47	130,08%
4	Lợi nhuận khác	3,31	7,05	212,90%
5	Tổng lợi nhuận trước thuế	56,71	76,52	134,92%
6	Lợi nhuận sau thuế	42,05	57,04	135,65%
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	2012	2013
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,37	1,46
+	Khả năng thanh toán nhanh	lần	1,21	1,33
2	Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn			
+	Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,66	0,65
+	Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	1,98	1,85
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+	Vòng quay hàng tồn kho	lần	16,56	29,84
+	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần	2,82	2,34
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	2,32	2,51
+	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	19,43	16,70
+	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	6,53	5,86
+	Lợi nhuận từ hoạt động Kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	2,94	3,05

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 31/12/2013 (mệnh giá 10.000đ) là: 37.956 đồng.

5.2 Cơ cấu Cổ đông

Cơ cấu cổ đông đến 31/12/2013 như sau:

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông pháp nhân	4.611.600	51,24
II	Cổ đông thể nhân (1) + (2)	4.388.400	48,76
1	Cổ đông nội bộ	1.792.567	19,92
1.1	Hội đồng quản trị, Ban điều hành	1.233.468	13,71
1.2	Ban kiểm soát	120.780	1,34
1.3	Người có liên quan đến HĐQT, BĐH, BKS	124.800	1,39
1.4	Cổ đông là CB-CNV Công ty	313.528	3,48
2	Cổ đông ngoài	2.605.616	28,84
III	Tổng cộng (I) + (II)	9.000.000	100,00

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

Ngày 03/05/2013, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên lần 7- năm 2013, Công ty đã phát hành thành công 2.640.000 cổ phần cho công ty Coteconcs để tăng vốn điều lệ Công ty từ 63,6 tỷ đồng lên 90 tỷ đồng. Theo đúng kế hoạch đã đệ trình, thủ tục tăng vốn chính thức hoàn tất khi công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp mới (thay đổi lần thứ 9) vào ngày 30/05/2013.

Sau khi tăng vốn, Unicons trở thành công ty con của Coteconcs với tỷ lệ sở hữu của Coteconcs là 51,24%. Như vậy, sau 8 năm thành lập với số vốn điều lệ ban đầu là 18 tỷ đồng, Unicons đã tăng vốn điều lệ lên gấp 5 lần, nguồn vốn chủ sở hữu của công ty tăng 19 lần.

PHẦN III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

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

Bất chấp những khó khăn chung của nền kinh tế cùng với sự cạnh tranh gay gắt của thị trường xây dựng, Unicons khép lại năm 2013 với những thành quả đáng khích lệ. Điều đó minh chứng cho đường lối đúng đắn của HĐQT và Ban điều hành, sự đoàn kết đồng lòng của đội ngũ CBNV Unicons trong năm qua.

1.1 Đánh giá cơ cấu doanh thu

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

Trong năm 2013, cơ cấu doanh số có sự chuyển dịch mạnh về vị trí địa lý, tỷ trọng doanh số năm 2013 tại khu vực Miền Trung tiếp tục xu hướng sụt giảm mạnh như các năm trước và chuyển dịch vào khu vực Miền Nam. Điều này phản ánh trung thực tình hình thị trường bất động sản cao cấp như các resort, khu nghỉ dưỡng ở miền Trung gần như đóng băng, không có tín hiệu khởi động từ những dự án mới.

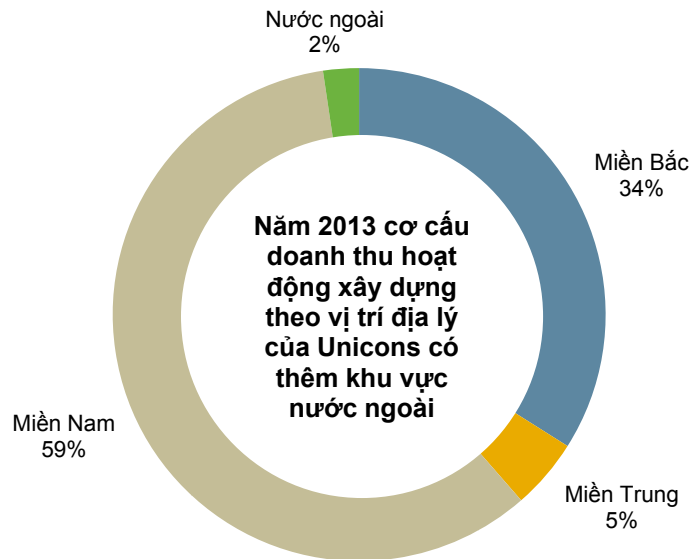
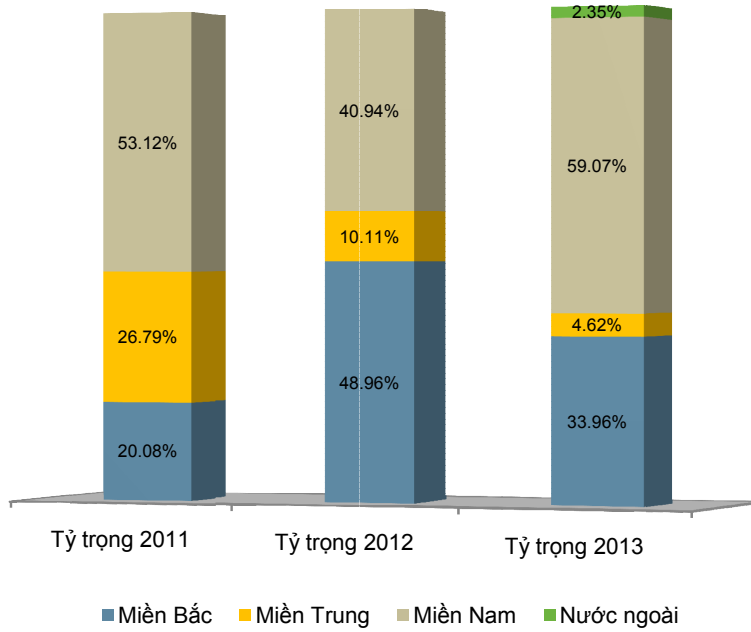
Tỷ trọng loại hình dịch vụ và khu vực hoạt động theo doanh thu:

STT	Vị trí địa lý	Tỷ trọng 2011	Tỷ trọng 2012	Tỷ trọng 2013
1	Miền Bắc	20,08%	48,96%	33,96%
2	Miền Trung	26,79%	10,11%	4,62%
3	Miền Nam	53,12%	40,94%	59,07%
4	Nước ngoài			2,35%

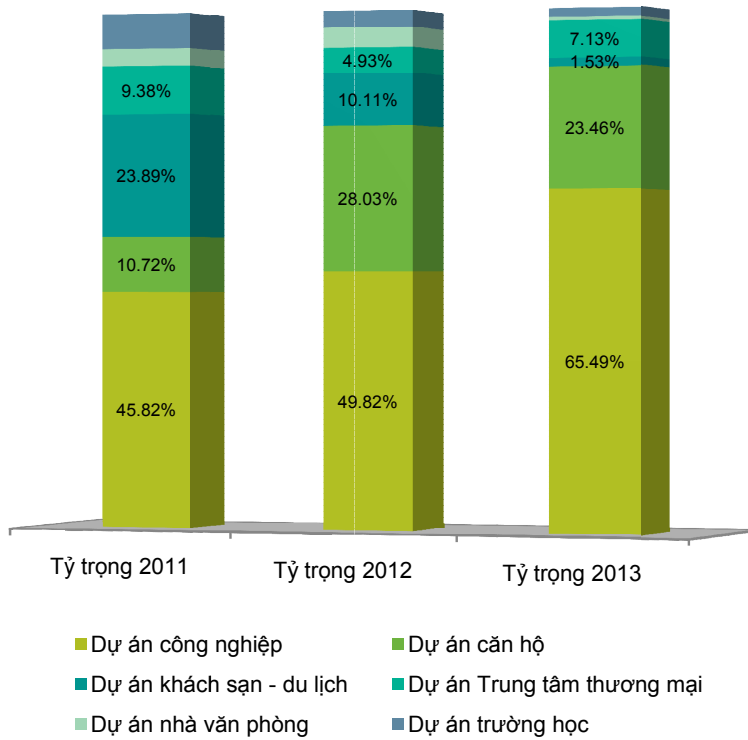
Theo loại hình dự án, Unicons liên tục duy trì phân khúc các dự án nhà xưởng ở mức 65% doanh số, do đó ảnh hưởng của sự sụt giảm thị trường bất động sản chỉ tác động một phần đến doanh số của Unicons. Vì vậy, Unicons tiếp tục định hướng tập trung vào loại hình các dự án công nghiệp có quy mô lớn và chất lượng cao trong tương lai và thực hiện dự án với vai trò tổng thầu hoặc theo phương thức design & build như là một lợi thế cạnh tranh.

STT	Loại hình dự án	Tỷ trọng 2011	Tỷ trọng 2012	Tỷ trọng 2013
1	Dự án công nghiệp	45,82%	49,82%	65,49%
2	Dự án căn hộ	10,72%	28,03%	23,46%
3	Dự án khách sạn - du lịch	23,89%	10,11%	1,53%
4	Dự án Trung tâm thương mại	9,38%	4,93%	7,13%
5	Dự án nhà văn phòng	3,40%	3,91%	0,55%
6	Dự án trường học	6,78%	3,20%	1,84%

Cơ cấu Doanh thu hoạt động xây dựng theo vị trí địa lý giai đoạn 2011 - 2013



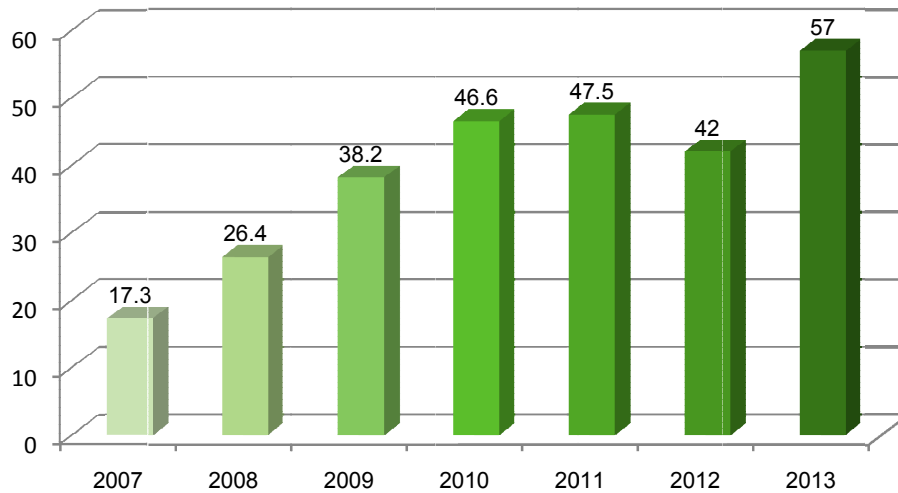
Cơ cấu Doanh thu hoạt động xây dựng theo loại hình dự án giai đoạn 2011 - 2013



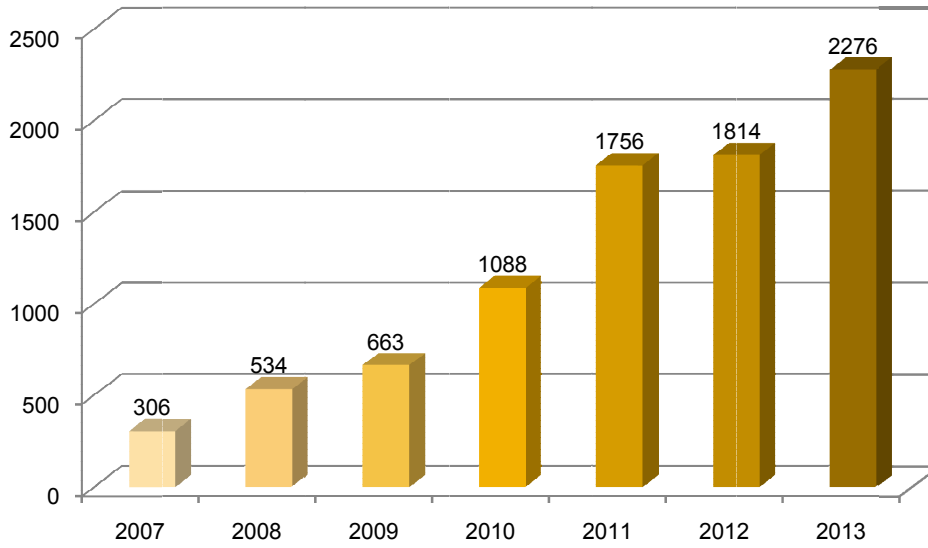
1.2 Biểu đồ so sánh sự tăng trưởng của công ty trong các năm qua

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

Tăng trưởng Lợi nhuận sau thuế từ 2007 - 2013

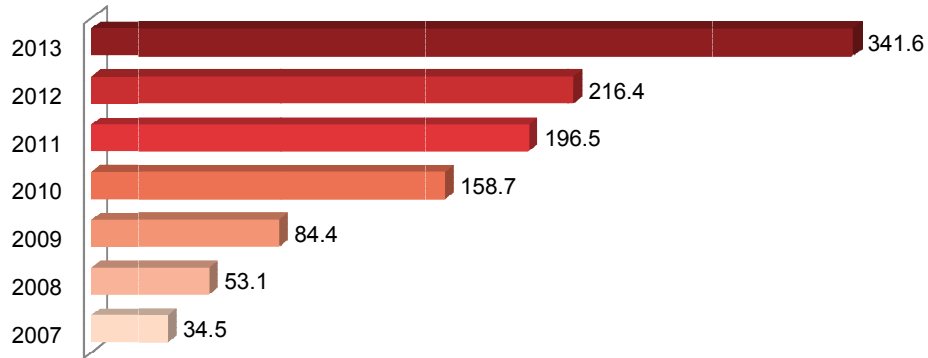


Tăng trưởng Doanh Thu từ 2007-2013

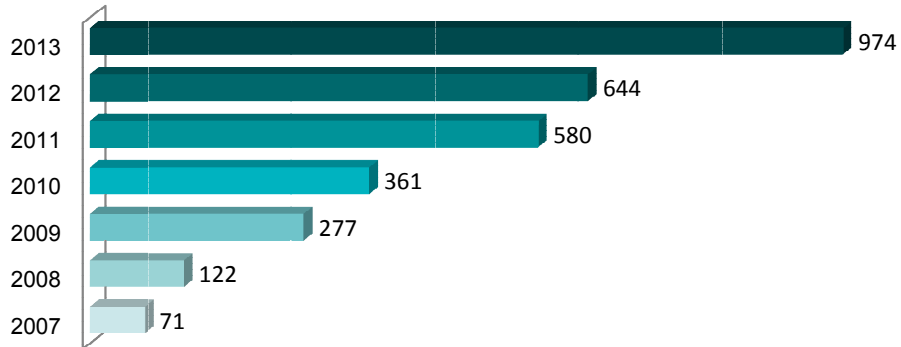


Biểu đồ Tổng tài sản và Nguồn vốn Chủ sở hữu (đơn vị tính: tỷ đồng)

Tăng trưởng nguồn vốn chủ sở hữu 2007 - 2013



Tăng trưởng Tổng tài sản từ 2007 - 2013



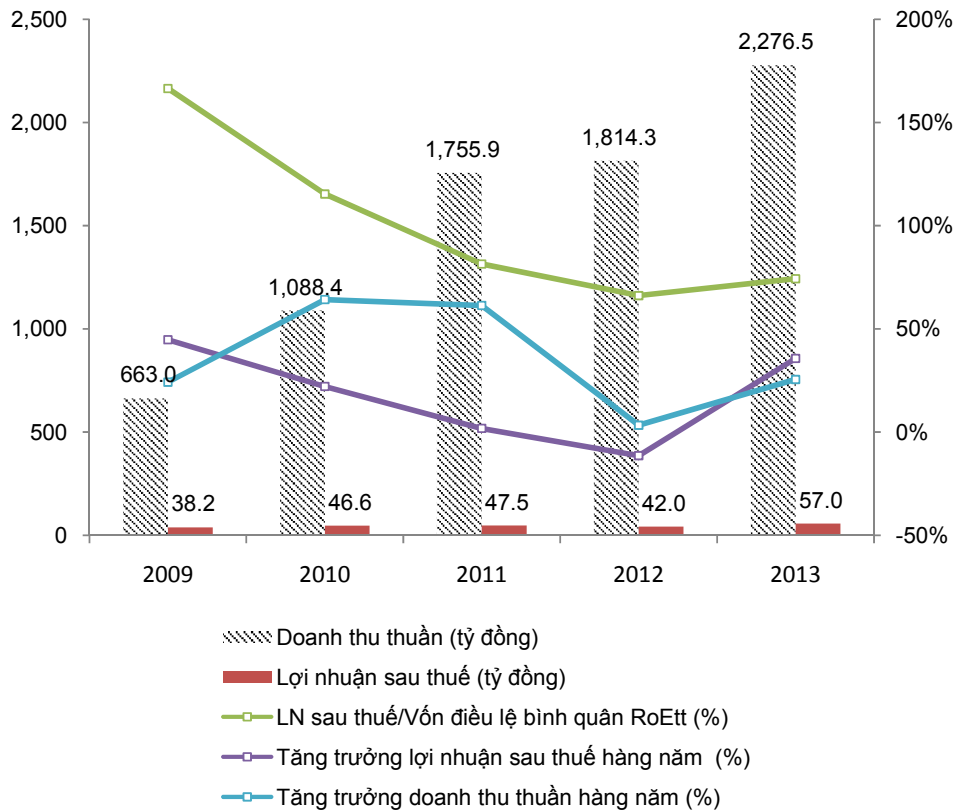
So sánh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 5 năm gần đây

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện qua các năm				
		2009	2010	2011	2012	2013
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	663.0	1.088,4	1.755,9	1.814,3	2.276,5
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	44,3	54,1	57,4	56,7	76,5
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	38,2	46,6	47,5	42,0	57,0
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	84,4	158,7	196,5	216,4	341,6
Cổ tức (*)	%	20%	20%	20%	20%	20%
Tổng LĐ bình quân	Người	120	197	240	418(**)	579(**)

(*) Cổ tức năm 2013 đã thanh toán 10% vào tháng 11/ 2013, 10% vào tháng 3/2014

(**) Bao gồm nhân sự dự án

Biểu đồ một số chỉ tiêu tài chính của Unicons trong 5 năm qua


2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1 Tình hình tài sản

Tại thời điểm 31/12/2013, tổng tài sản của công ty tăng 51,17% so với đầu năm chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 81,08%. Đây là khoản tiền thu được từ hoạt động của công ty và thu được từ đợt chào bán cổ phần vào tháng 05/2013.
- Khoản phải thu ngắn hạn tăng 56,28% so với năm trước do các đợt thanh toán lớn tập trung vào thời điểm cuối năm.

Công nợ phải thu vào thời điểm 28/02/2014 của công ty đã giảm và còn khoảng 361 tỷ đồng. Công ty đang tiếp tục nỗ lực để thu hồi công nợ đảm bảo nguồn vốn hoạt động kinh doanh.

Tình hình tài sản 2013 so với 2012:

Diễn giải	Năm 2013	Năm 2012	% tăng giảm
Tiền và đầu tư tài chính ngắn hạn	270,63	149,45	181,08
Các khoản phải thu ngắn hạn	559,14	357,78	156,28
Hàng tồn kho	77,85	67,23	115,80
Tài sản ngắn hạn khác	12,66	9,74	129,98
Tài sản cố định	30,71	39,33	78,08
Tài sản dài hạn khác	22,56	20,46	110,26
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	973,55	643,99	151,17

Trong cơ cấu tài sản công ty, tiền và đầu tư ngắn hạn chiếm 27,80% tổng tài sản. Các khoản này hầu hết là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng hưởng lãi suất cố định của ngân hàng.

Tỷ trọng các khoản phải thu tuy có tăng so với năm 2012 nhưng cũng chỉ chiếm tỷ trọng là 57,43% tổng tài sản, tăng không đáng kể so với mức 55,56% tổng tài sản của năm 2012. Đến thời điểm 31/12/2013 công ty đã trích lập đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi theo thông tư số 228/2009/TT-BTC.

2.2 Tình hình nợ phải trả

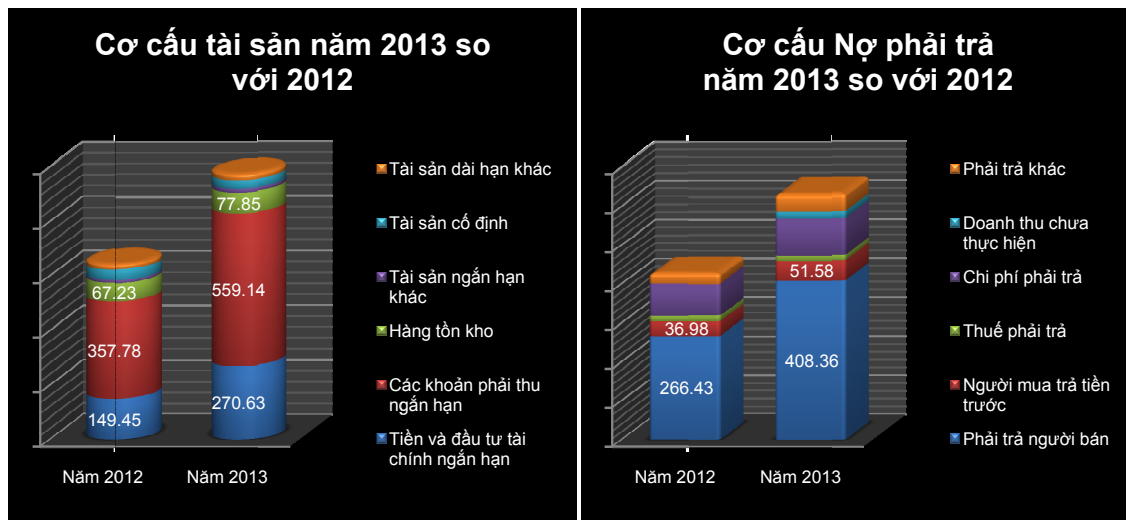
Nợ phải trả tăng 47,80% so với đầu năm chủ yếu do phải trả người bán tăng 53,27% và phải trả khác tăng 69,41%. Đây là các khoản phải trả nhà thầu phụ và nhà cung cấp.

Công ty không có nợ vay nên không chịu ảnh hưởng của biến động lãi vay.

Năm 2013 công ty phát sinh 17,62 tỷ doanh thu chưa thực hiện.

Các khoản nợ phải trả 2013 so với 2012:

Diễn giải	Năm 2013	Năm 2012	% tăng giảm
Phải trả người bán	408,36	266,43	153,27
Người mua trả tiền trước	51,58	36,98	139,48
Thuế phải trả	13,49	14,63	92,21
Chi phí phải trả	94,76	82,28	115,17
Doanh thu chưa thực hiện	17,62	-	
Phải trả khác	46,13	27,23	169,41
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ	631,94	427,54	147,80



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

3.1 Về công tác quản trị nhân sự

Trên cơ sở bộ máy quản lý đã được định hình cơ bản, năm 2013 công ty tiếp tục hoàn thiện chức năng nhiệm vụ của các phòng ban bộ phận để nâng cao hơn nữa hiệu quả quản lý và gia tăng giá trị dịch vụ cho khách hàng. Năm 2013, có những thay đổi về mặt tổ chức như sau:

- Bổ nhiệm 1 Phó Tổng Giám đốc, nâng số thành viên trong Ban Điều hành lên 4 người (Tổng Giám đốc và 3 Phó Tổng Giám đốc)
- Bổ nhiệm 2 giám đốc dự án mới và 1 kế toán trưởng
- Thành lập mới đội giàn giáo Tubular nhằm nâng cao mức độ an toàn và sự chuyên nghiệp tạo sự khác biệt với các nhà thầu khác
- Thành lập mới bộ phận Bảo hành bảo trì cơ điện nhằm giảm thiểu rủi ro các sự cố và gia tăng sự hài lòng của khách hàng
- Tiếp tục củng cố hoạt động và bộ máy của Ban kiểm soát chi phí đã thành lập từ năm trước nhằm tối ưu hóa chi phí vận hành doanh nghiệp, nâng cao năng lực cạnh tranh

3.2 Về hệ thống quản lý

Tại các ban chỉ huy công trường, qua hơn một năm áp dụng mô hình quản lý 3-6-6-9, đã tạo được sự thống nhất về cơ cấu tổ chức, hình thức và nội dung quản lý dự án và đặc biệt là sự phối hợp theo chiều dọc từ các Phòng/ Ban chức năng ở văn phòng đến các Ban chỉ huy công trường đã được nâng cao. Tuy nhiên, mô hình 3-6-6-9 vẫn còn một số hạn chế trong quá trình triển khai áp dụng, do đó Công ty đã tổng kết rút kinh nghiệm trong quý 3 năm 2013 với hướng tiếp tục đơn giản hóa hơn nữa số lượng các công việc, quy trình hóa các công việc chính.

Tại văn phòng, trong năm qua công ty đã rà soát lại quy trình nghiệp vụ của từng phòng/ban chức năng, cập nhật bản mô tả công việc của từng vị trí theo đúng quy chế tổ chức của các bộ phận để tránh sự chồng chéo trong công việc, đảm bảo sự phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận nhằm tăng hiệu quả công việc và nâng cao năng suất lao động cho toàn công ty.

Song song đó, công ty thường xuyên tiến hành hoạt động đánh giá nội bộ. Đặc biệt năm 2013 hoạt động này đã cải tiến rõ rệt khi có thêm sự tham gia của các cấp quản lý chức năng, các giám đốc dự án, chỉ huy trưởng đã cung cấp một bức tranh khá trung thực, chi tiết về tình trạng thực hiện hệ thống quản lý của Công ty, đồng thời cung cấp cơ sở quan trọng cho việc phân tích nguyên nhân gốc và đưa ra biện pháp khắc phục tận gốc các vấn đề tồn tại mà Ban điều hành đưa ra trong các cuộc họp xem xét lãnh đạo định kỳ hàng năm.

Hiện tại công ty đang tiếp tục hoàn thiện bộ công cụ quản lý dự án chuyên nghiệp để sẵn sàng nâng tầm khi nền kinh tế phục hồi với vai trò mới là tổng thầu các dự án quy mô tại Việt Nam và khu vực.

3.3 Về công tác pháp chế

Yếu tố pháp lý luôn được khảo sát từ rất sớm như một sự chuẩn bị kỹ lưỡng cho các dự án của công ty tại Việt Nam và khu vực. Am hiểu về cơ chế hợp đồng, rủi ro pháp lý và các chính sách thuế cùng những quy định pháp luật hiện hành tại các nước sở tại như Lào, Myanmar... đã giúp công ty chủ động, tự tin tham gia đấu thầu, thi công các dự án nước ngoài, đầu tiên là tại Lào.

Các tranh chấp pháp lý trong năm qua có xu hướng tăng cao hơn những năm trước đều được công ty có giải pháp thương lượng hòa giải thành công với khách hàng tránh được nguy cơ kiện tụng tại các trung tâm trọng tài hoặc tòa án.

3.4 Về công tác An toàn – Sức khỏe – Môi Trường – An Ninh

Với chính sách thực thi an toàn một cách thực chất và hiệu quả, phòng An Toàn – Sức Khỏe – Môi Trường – An Ninh (HSES) đã tăng cường hỗ trợ và giám sát tới các ban chỉ huy từ đó tăng tính chủ động trong việc thực thi công tác an toàn – an ninh trên toàn công ty. Trong năm 2013 công ty đã đạt được tổng cộng hơn 7,8 triệu giờ an toàn lao động và công tác HSES đã có nhiều tiến bộ, cụ thể như sau:

- Phổ biến, tập huấn quy trình OHSAS đến toàn bộ các BCH công trường. Qua đó, các BCH đã tự giác áp dụng các qui trình OHSAS và bước đầu đem lại kết quả tích cực trong công tác an toàn.
- Điều chỉnh 07 quy trình OHSAS, ban hành các quy định, hướng dẫn về an toàn – an ninh và thống nhất hệ thống lưu trữ hồ sơ an toàn, an ninh tại các công trường.
- Bắt đầu từ tháng 10/2013, công ty đã triển khai đánh giá nội bộ an toàn – an ninh hàng tháng tại các kho và ban chỉ huy. Bước đầu đã cải thiện tính chủ động và chất lượng thực hiện công tác an toàn – an ninh.
- Tập trung đào tạo kiến thức và phát triển kỹ năng cho đội ngũ giám sát an toàn – an ninh. Qua đó, xây dựng được đội ngũ gắn bó, nhiệt huyết và hiểu rõ giá trị văn hóa an toàn của công ty.
- Trực tiếp tham gia đánh giá năng lực và kết quả công việc của các giám sát an toàn – an ninh nhằm đảm bảo tính khách quan, tạo được động lực cho nhân sự trong công việc.
- Tăng cường việc kiểm tra, luân chuyển VTTB an toàn giữa các ban chỉ huy công trường.

3.5 Về công tác kiểm soát chi phí

Để nâng cao năng lực cạnh tranh bằng việc kiểm soát chi phí tối ưu nhất và nâng cao năng lực quản trị tài chính của công ty, Phòng Kế toán tài chính cùng Ban Kiểm soát chi phí đã rà soát các quy định về quản lý tài chính và xây dựng quy chế quản lý tài chính mới phù hợp với quy mô và định hướng chiến lược của công ty trong tương lai.

Xây dựng quy chế quản lý tài chính mới phù hợp với yêu cầu quản lý, quy mô và định hướng chiến lược của công ty.

Với chức năng kế toán quản trị, Ban kiểm soát chi phí đã phân tích, xử lý các thông tin tài chính của từng bộ phận, từng công trường để Ban điều hành kịp thời chỉ đạo đến từng bộ phận, đảm bảo hoàn thành các mục tiêu lợi nhuận đã đề ra.

Với chức năng quản lý các thầu phụ, nhà cung cấp, Ban kiểm soát chi phí đã trực tiếp đàm phán khoảng 30% các hợp đồng có đơn giá và điều kiện tài chính tốt hơn. Hiện tại công ty đang từng bước xây dựng quy trình quản lý tập trung các nhà thầu phụ, nhà cung cấp để tận dụng lợi thế quy mô để đàm phán giá cả, làm tiền đề cho việc mua hàng tập trung của công ty trong thời gian tới.

Công tác thanh quyết toán cho thầu phụ, nhà cung cấp cũng được kiểm soát chặt chẽ hơn, ngăn ngừa được một số chi phí không hợp lý hợp lệ, giảm thất thoát, lãng phí và nâng cao tính minh bạch của công ty.

3.6 Về trách nhiệm cộng đồng của doanh nghiệp

Bên cạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, chăm lo cho đời sống người lao động thì công ty cũng không ngừng quan tâm thực hiện trách nhiệm xã hội và xem đó là một trong những hoạt động xuyên suốt của Công ty. Trong năm qua, Unicons đã đồng hành với nhiều tổ chức nhân đạo để chung tay xây dựng một cộng đồng nhân văn, nghĩa tình và tốt đẹp hơn.

Năm 2013, Công ty đã tổ chức 7 chương trình từ thiện với tổng số tiền tài trợ là 750 triệu đồng. Trong đó, tài trợ Học bổng cho sinh viên, Quỹ hỗ trợ cộng đồng Lawrence S. Ting, Trung tâm nhân đạo Quê Hương, Chương trình “Ước mơ của Thúy” (Phối hợp với Báo Tuổi trẻ giúp đỡ các bệnh nhi mang bệnh hiểm nghèo) là những tổ chức/chương trình từ thiện mà Unicons đã liên tục đồng hành trong nhiều năm hoạt động.

4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TƯƠNG LAI

Đánh giá và nhận định: Trên các cơ sở đánh giá môi trường, nguồn lực và khối lượng công việc hiện tại và tương lai, kế hoạch SXKD năm 2014 đặt ra các mục tiêu trọng tâm như sau:

1. Nâng cao hiệu quả công tác tìm việc và đấu thầu
2. Nâng cao năng lực quản lý của đội ngũ quản lý cấp trung
3. Tập trung công tác quản lý và thu hồi công nợ
4. Tăng cường quản trị rủi ro
5. Tối ưu hóa việc áp dụng hệ thống quản lý
6. Truyền thông và tăng cường quản lý văn hóa Unicons

Ngoài ra, Ban Điều hành đã tổ chức nhiều phiên họp thảo luận về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 trước khi đưa ra số liệu trình Hội đồng quản trị phê duyệt và báo cáo trước Đại hội Cổ đông thường niên.

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	% so với năm trước
1	Doanh thu thuần	2.276	2.500	109,84%
1.1	Doanh thu Xây dựng	1.884	2.100	111,46%
1.2	Doanh thu KD VLXD, thiết bị XD	392	400	102,04%
2	Lợi nhuận sau thuế	57	60	105,26%
3	Cổ tức	20%	20%	100,00%

Để triển khai thực hiện, Ban điều hành đưa ra một số biện pháp cụ thể như sau:

4.1. Nâng cao hiệu quả công tác tìm 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:

Với tư cách là thành viên đầy đủ và then chốt của Coteconcs Group, công ty Unicons sẽ tận dụng tối đa uy tín, thương hiệu của Coteconcs Group trong công tác tìm hiểu, tiếp cận với khách hàng, mang lại nhiều công trình có quy mô lớn hơn và hiệu quả tài chính cao hơn để đấu thầu, thắng thầu.

Tập trung quảng bá thương hiệu Unicons trên phạm vi cả nước để đưa thương hiệu 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).

Nâng cao năng lực đấu thầu để có thể tham gia dự thầu nhiều dự án cùng một lúc thông qua việc cải tiến công tác tính toán khối lượng, đẩy mạnh công tác tư vấn kỹ thuật cho các chủ đầu tư, đưa ra nhiều giải pháp kỹ thuật để tăng khả năng thắng thầu. 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.

Đẩy mạnh xu hướng đấu thầu theo hình thức design & build bằng cách bổ sung và phát triển đội ngũ nhân sự của phòng kỹ thuật có đủ năng lực để đáp ứng cho hình thức đấu thầu này. Công ty cũng xác định hướng phát triển mới trong tương lai sẽ là tổng thầu các dự án bằng hình thức design & build với quy mô lớn.

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.

Duy trì và phát triển mối quan hệ hợp tác lâu dài với các chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế và quản lý dự án chuyên nghiệp nước ngoài tại Việt Nam và các quốc gia Đông Nam Á. Thành lập công ty con tại Myanmar.

Tăng tỷ trọng các dự án công nghiệp bằng cách tập trung tiếp thị và tiếp cận tại các khu công nghiệp, khu kinh tế trọng điểm trên cả nước.

4.2 Nâng cao năng lực của đội ngũ quản lý cấp trung

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 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:

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

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

4.3 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 đấu thực hiện, cụ thể:

- Đẩy nhanh việc xử lý nợ xấu thông qua việc rà soát từng khoản nợ và áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả và lợi nhuận trên từng đồng vốn. Giảm tối đa công nợ quá hạn mới.

- Tăng cường kiểm soát 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.

- Nâng cao năng lực của các QS trên công trường nhằm đáp ứng tốt nhất công tác làm hồ sơ giấy tờ phục vụ việc thanh quyết toán với Chủ đầu tư.

4.4 Tăng cường công tác quản trị rủi ro

Với quy mô công ty ngày càng lớn, điều kiện hoạt động kinh doanh có những thay đổi và công ty dần tham gia rộng rãi các nước Đông Nam Á, nhiều rủi ro mới mà công ty trước đây chưa từng đối mặt như rủi ro pháp lý, xung đột văn hóa, ngoại hối, rào cản ngôn ngữ... và các rủi ro hiện hữu với mức độ tác động ngày càng lớn hơn như rủi ro về chất lượng, an toàn... có thể xảy ra với tần suất cao hơn trong thời gian tới. Do đó kết hợp với các đánh giá rủi ro đã nêu ở phần trước, công ty cần có hành động để quản trị các rủi ro như sau:

Với rủi ro về con người: cần tăng cường công tác đào tạo và nâng cao chất lượng tuyển dụng để kịp thời có được một đội ngũ nhân sự chất lượng cao: vững chuyên môn, giỏi quản lý, giàu trải nghiệm thực tế, có đạo đức và văn hóa để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh doanh của công ty trong giai đoạn mới. Trong đó, ưu tiên triển khai thực hiện các hoạt động sau:

- Thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, thuyết trình chia sẻ kinh nghiệm trong toàn công ty về kinh nghiệm phòng ngừa và xử lý rủi ro.
- Phối hợp chặt chẽ giữa nhân sự của BCH và các phòng ban chức năng tại văn phòng để theo dõi và đánh giá các rủi ro trong từng nhóm công việc của dự án đặc biệt liên quan đến công tác quản lý chất lượng, công tác thanh quyết toán, công tác quản lý tiến độ cũng như công tác an toàn lao động. Từ đó xây dựng cơ sở dữ liệu về quản trị rủi ro, thường xuyên cập nhật và đánh giá để thiết lập ngân hàng các biện pháp phòng ngừa và xử lý khi tình huống xảy ra.

Với rủi ro về hệ thống quản lý: rà soát, sắp xếp và hợp lý hóa tất cả các quy trình làm việc trong toàn hệ thống của công ty, kịp thời phát hiện ra những bất cập trong từng công đoạn, từ đó giảm thiểu các chông chéo, hao hụt, mất mát trong quá trình thực thi công việc. Thiết lập cơ chế báo cáo định kỳ về việc đánh giá rủi ro và có biện pháp phòng ngừa cho từng bộ phận chức năng có liên quan.

Với rủi ro tài chính: quản lý dòng tiền một cách hiệu quả để kịp thời có biện pháp phòng ngừa rủi ro thanh toán của từng dự án. Đối với công tác thu hồi công nợ, cần sự phối hợp nhịp nhàng và khéo léo giữa nhóm thu hồi công nợ và các ban chỉ huy để tiên lượng tình huống, sẵn sàng các giải pháp ứng phó.

Tích cực trong công tác tuyên truyền giáo dục ý thức phòng ngừa rủi ro đến từng thành viên tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh để giảm thiểu sự tác động của rủi ro là một trong những mục tiêu ưu tiên của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong kế hoạch sản xuất kinh doanh năm nay.

4.5 Tối ưu hóa việc áp dụng hệ thống quản lý

Nhận thức rằng việc liên tục cải tiến hệ thống quản lý sẽ góp phần giảm thiểu rủi ro trong quá trình kinh doanh, đặc biệt khi công ty đang mở rộng hoạt động ra môi trường quốc tế. Do vậy, công ty sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản lý dự án chuyên nghiệp, cải tiến các quy trình vận hành để phù hợp thông lệ quốc tế, tuân thủ các tiêu chuẩn ISO 9001:2010 và OHSAS 18001:2010 và theo kinh nghiệm đặc thù trong lĩnh vực xây dựng mà công ty đúc kết trong nhiều năm qua.

Tiếp tục cải tiến hệ thống quản lý theo mô hình 3-6-6-9 nhằm tối ưu hóa nguồn lực, tiết kiệm thời gian và đáp ứng nhu cầu quản lý của các dự án ở nước ngoài.

Cải tiến các quy trình, thủ tục tại các phòng ban một cách quyết liệt nhất nhằm tối ưu hóa hiệu quả và hỗ trợ cho các ban chỉ huy công trường.

4.6 Truyền thông và tăng cường quản lý văn hóa Unicons

Kiên định mục tiêu An toàn là trên hết để đảm bảo an toàn cho mọi thành viên trong gia đình của Unicons, người lao động, những người khác có liên quan như khách hàng, thầu phụ, nhà cung cấp... và cộng đồng xung quanh mới khẳng định rõ quan điểm nhất quán của công ty trong đó xem con người là tài sản vô giá.

Duy trì văn hóa làm việc đồng đội: Tiếp tục xây dựng Unicons là gia đình thứ 2 của mọi CBNV trong công ty và xây dựng khối đoàn kết, hợp tác gắn bó với công ty mẹ Cotecons. Đây cũng là điều kiện quan trọng để Unicons cùng Công ty mẹ Cotecons cùng nhau liên danh, hợp tác thi công những dự án lớn trong tương lai.

Chuyên nghiệp hóa hướng đến các chuẩn mực cao hơn: Đây là cách duy nhất để Unicons mang lại giá trị và sự thỏa mãn ngày càng cao của khách hàng. Hơn nữa, trong xu thế quốc tế hóa hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, các chuẩn mực quốc tế cần được áp dụng để Unicons có thể cạnh tranh và phát triển.

Minh bạch trong quản lý vì chính sự minh bạch sẽ tạo ra cơ chế quản lý giản đơn, khoa học, mọi người dễ thấy, dễ hiểu và dễ tư duy từ đó mỗi người đều thông tin để đóng góp xây dựng cho công ty ngày càng phát triển, cũng như góp phần đẩy lùi những biểu hiện tiêu cực.

Đam mê trong công việc: xây dựng một môi trường làm việc trong đó khuyến khích tối đa các ý tưởng sáng tạo của mọi CBNV, tạo ra được các giải pháp đạt được các mục tiêu trước mắt (ngắn hạn) và lâu dài (dài hạn) của công ty.

Mặc dù nhiệm vụ đặt ra trong năm 2014 sẽ đầy nặng nề và áp lực, tuy nhiên với nền tảng vững chắc và được sự đồng lòng chung sức của hơn 600 CBNV năng động nhiệt huyết, cùng sự ủng hộ của các chủ đầu tư – đối tác và đặc biệt là sự tin tưởng của Quý cổ đông, chúng tôi sẽ nỗ lực cao nhất để thực hiện thành công Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2014, cũng như hoàn thành Chiến lược Phát triển 5 năm giai đoạn 2012-2017 đã đề ra.

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

Trong điều kiện kinh tế khó khăn chung, năm 2013 Unicons đã chủ động, nhanh nhạy phát huy lợi thế sẵn có, đẩy mạnh hoạt động kinh doanh từ đó đã đạt và vượt tất cả các chỉ tiêu Đại hội đồng Cổ đông đã đề ra. Đánh giá trên một số mặt cụ thể như sau:

Về vị thế và quy mô trên thương trường:

Năm 2013 Unicons đứng thứ 186 trong Top 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam và xét riêng phân ngành xây dựng nhà, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Unicons tự hào là một trong 5 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam. Như vậy so với Bảng xếp hạng năm 2012 do Vietnam Report và báo VietnamNet công bố thường niên để ghi nhận khách quan thứ hạng các doanh nghiệp thì Unicons đã tăng 2 bậc. Đây là thành tựu đáng ghi nhận của Unicons trong năm qua.

Về công tác quản trị doanh nghiệp:

Trong năm qua các định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông được triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch, hoàn thành đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra, các mặt hoạt động của Công ty được cải tiến theo hướng chuyên nghiệp. Công tác quản lý và điều hành công ty được thực hiện theo đúng qui định của pháp luật hiện hành và phù hợp thông lệ quốc tế.

Về công tác tài chính và quản trị rủi ro tài chính:

Sau khi tăng vốn thành công trong năm 2013, quy mô tài chính của Công ty đã có những thay đổi đáng kể, tổng tài sản đạt 973 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu đạt 341 tỷ đồng, năng lực tài chính được nâng lên rõ rệt. 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 đơn vị có uy tín (Ernst & Young), nâng cao tính minh bạch, cung cấp kịp thời, rõ ràng đầy đủ thông tin cho Cổ đông.

Về công tác công bố thông tin và quan hệ với cổ đông, nhà đầu tư:

Năm 2013 việc công bố thông tin của Unicons luôn được kịp thời, công khai, minh bạch tuân thủ các quy định của Ủy ban Chứng khoán nhà nước và pháp luật hiện hành. Tiếp nhận và xử lý kịp thời các thông tin từ cổ đông, nhà đầu tư.

Về công tác truyền thông, quảng bá thương hiệu:

Chủ động cung cấp thông tin, quảng bá hình ảnh, năng lực và uy tín của Unicons đến các đối tác và khách hàng tiềm năng là một trong những cải tiến về công tác truyền thông trong năm qua. Song song đó, hệ thống nhận diện thương hiệu tại các công trình cũng được đầu tư thực hiện một cách nhất quán, bài bản và chuyên nghiệp đã góp phần làm tăng độ phủ thương hiệu Unicons đặc biệt tại các tỉnh thành mới như Tây Ninh, Lào Cai, Móng Cái, Thái Bình. Ngoài ra năm 2013 còn đánh dấu một bước ngoặt quan trọng khi thương hiệu Unicons chính thức có mặt tại thị trường Lào, đặt tiền đề cho việc mở rộng thị phần ra khu vực Đông Nam Á.

* 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.

- Nâng cao năng lực quản lý rủi ro và giải quyết nợ quá hạn. Đẩy nhanh tiến độ thu hồi các khoản nợ phải thu thông qua việc rà soát từng khoản nợ và có các biện pháp xử lý phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả và lợi nhuận trên từng lĩnh vực hoạt động.

1.2 Đánh giá Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành

Về hoạt động của Ban điều hành, Hội đồng quản trị nhận thấy:

- Năm 2013, Ban điều hành đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc; chủ động, nhạy bén trong công tác tìm việc; có sự phân công phân nhiệm rõ ràng, giải quyết công việc theo đúng trách nhiệm và quyền hạn.

- 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 điều hành huy động được sức mạnh tập thể của đội ngũ CBNV 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 CBNV.

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 2014 như sau:

- Doanh thu : **2.500 tỷ** đồng
- Lợi nhuận : **60 tỷ** đồng
- Cổ tức : **20%** (bằng tiền mặt)

b) Các mục tiêu trọng tâm

Kế thừa và tiếp tục triển khai các mục tiêu - giải pháp đã xác lập trong Kế hoạch sản xuất kinh doanh Unicons giai đoạn 2012-2017, nhưng có sự điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thị trường. Hội đồng quản trị và Ban điều hành định hướng tập trung vào việc phát triển các khía cạnh chính sau:

Về Thị trường

- Mở rộng hoạt động xây lắp ra khu vực Đông Nam Á, tìm kiếm và phát triển các khách hàng mới nhằm gia tăng thị phần và nâng cao doanh số.
- Tiếp tục phát huy lợi thế sẵn ở phân khúc dự án công nghiệp quy mô lớn theo hình thức tổng thầu.

Về Sản phẩm - Dịch vụ

- Nâng cao chất lượng sản phẩm và sự thỏa mãn của khách hàng thông qua cải tiến công tác quản lý dự án. Đề xuất thêm nhiều lựa chọn, đưa ra các giải pháp thay thế phù hợp ngân sách, tiến độ và yêu cầu riêng của từng khách hàng.
- Đẩy mạnh hoạt động thi công lắp đặt hệ thống M&E.

Về Nguồn lực

- Tập trung nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hoàn thiện chính sách nhân sự, chuyên nghiệp hóa công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân sự kế thừa.

Về Hệ thống vận hành

- Nâng cao năng lực quản lý dự án của các Ban chỉ huy công trường và tối ưu hóa việc áp dụng hệ thống quản lý.

Về truyền thông và quản lý văn hóa doanh nghiệp

- Tăng cường công tác truyền thông nội bộ và minh bạch thông tin nhằm phổ biến quan điểm định hướng phát triển của Ban Điều hành đến các cấp nhân viên. Cùng cố và phát huy những nét văn hóa đặc thù của Unicons và Cotecons Group; từ đó tạo sự đồng thuận và quyết tâm cao trong quá trình triển khai thực hiện mục tiêu, kế hoạch hành động của công ty.

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

Hội đồng Quản trị Unicons với nhiệm kỳ hoạt động 5 năm, thực hiện chức năng quản trị với bốn nhiệm vụ chủ yếu gồm: hoạch định - tổ chức - lãnh đạo - kiểm tra. Cơ cấu Hội đồng Quản trị hiện nay bao gồm: 1 Chủ tịch và 4 ủy viên.

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 HĐQT đã tổ chức 10 buổi họp định kỳ và đột xuất để thông qua các vấn đề trọng tâm liên quan đến chiến lược phát triển Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh, chỉ đạo triển khai và giám sát thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2013 và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền. Nội dung cụ thể:

Stt	Số Nghị quyết/ Biên bản họp HĐQT	Ngày	Nội dung
1	01-2013/NQ-HĐQT	14/03/2013	Thông qua phương án phát hành 2.640.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo Nghị Quyết ĐHCĐ số 01-2012/NQ-ĐHCĐ.
2	02-2013/NQ-HĐQT	14/03/2013	Thông qua bộ hồ sơ phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ
3	03-2013/NQ-HĐQT	25/03/2013	Chốt danh sách cổ đông hưởng quyền tham dự ĐHCĐ thường niên lần 7 năm 2013 và nhận cổ tức đợt 2 năm 2012

4	04-2013/NQ-HĐQT	25/03/2013	Phê duyệt hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP HCM
5	05-2013/NQ-HĐQT	16/04/2013	Thông qua nội dung Hợp đồng Mua bán Cổ phần phát hành riêng lẻ 2.640.000 CP tăng vốn điều lệ
6	04A-2013/BB-HĐQT	03/05/2013	Thông qua các nội dung trình ĐHCĐ thường niên lần 7- năm 2013 (bao gồm Báo cáo thường niên năm 2012, Kế hoạch SXKD 2013, các nội dung tờ trình ĐHCĐ, sửa đổi điều lệ công ty)
7	06-2013/NQ-HĐQT	03/05/2013	Thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 63,6 tỷ lên 90 tỷ đồng (đăng ký với Sở KH và ĐT TP HCM)
8	05-2013/BB-HĐQT	04/06/2013	Thông qua việc ký hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Nam Sài Gòn.
9	06-2013/BB-HĐQT	04/06/2013	Thông qua việc ký hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN TP HCM.
10	07-2013/NQ-HĐQT	05/06/2013	Thông qua việc điều chỉnh thời gian hạn chế chuyển nhượng của 2.640.000 Cổ phần phát hành riêng lẻ theo đúng Nghị quyết của ĐHCĐ.
11	08-2013/NQ-HĐQT	18/06/2013	Thông qua đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013 của công ty.
12	09-2013/NQ-HĐQT	25/09/2013	Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013 (10% bằng tiền mặt).
13	10-2013/NQ-HĐQT	28/11/2013	Đầu tư thành lập Công ty con tại Myanmar.
14	11-2013/NQ-HĐQT	30/12/2013	Bổ nhiệm nhân sự mới của Công ty (bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng)

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, hoạch định các chủ trương, chính sách phát triển 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.
- Kịp thời chỉ đạo, hỗ trợ Ban điều hành cũng như phối hợp chặt chẽ với Ban Kiểm soát giám sát hoạt động của công ty nhằm đảm bảo Unicons hoạt động ổn định, an toàn và hiệu quả.

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 Điều hành 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	Công ty CP Xây dựng Cotec (Coteccons)	1.971.600	31,00%	4.611.600	51,24%	Mua cổ phần phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ
2	Ông Nguyễn Sỹ Công	299.640	4,71%	415.680	4,62%	Mua thêm
3	Ông Đặng Hoài Nam	41.700	0,66%	125.700	1,40%	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 2013

TT	Tên thành viên HĐQT, BKS	Chức vụ	Thù lao năm 2013 (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	
Tổng cộng			492.000.000	

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 60924548/16564563 ngày 11/3/2014 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 báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (“Công ty”) được lập ngày 11 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

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 các 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty 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 các 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.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2014

Thưa quý cổ đông, năm 2013 tuy là một năm khó khăn nhưng các chỉ tiêu tăng trưởng của Unicons đều thể hiện tính ổn định - bền vững. So với mặt bằng chung của các đơn vị thi công xây lắp hiện nay, kết quả sản xuất kinh doanh Unicons đã đạt được trong giai đoạn này rất đáng khích lệ. Điều này đã phản ánh quyết tâm cao độ, sự lèo lái vững chắc của Ban Điều hành cùng nỗ lực của toàn thể CBNV Unicons.

Năm 2014 đã mở ra với nhiều thách thức mới, nhưng tôi tin rằng với năng lực và uy tín hiện có, cùng với những định hướng - giải pháp linh hoạt kết hợp với tinh thần đoàn kết, ý chí vượt khó của toàn thể cán bộ nhân viên, Unicons sẽ tiếp tục trụ vững trong khó khăn, biến thách thức thành cơ hội và hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh 2014, tiếp tục giữ vững vị thế là một trong những nhà thầu xây lắp hàng đầu Việt Nam.

Trên đây là toàn văn báo cáo thường niên năm 2013 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,



PHẦN V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kính thưa Quý Cổ đông,

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (“Công ty”), Ban Kiểm soát xin báo cáo Đại hội tình hình hoạt động năm 2013 như sau:

1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm Ban kiểm soát đã tiến hành thực hiện công tác kiểm tra giám sát các hoạt động của Công ty bao gồm:

1. Thực hiện thẩm định, phân tích báo cáo tài chính quý/năm.
2. Giám sát việc chấp hành Điều lệ công ty, Luật doanh nghiệp, tình hình thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị, Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông năm 2013.

2. MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

2.1 Hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành

Mặc dù thị trường xây dựng, bất động sản năm qua vẫn chưa khởi sắc nhưng Ban kiểm soát nhận thấy Hội đồng Quản trị và Ban điều hành đã chỉ đạo, điều hành công ty với nỗ lực và quyết tâm cao giúp Công ty hoàn thành vượt mức kế hoạch đã đề ra.

- Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty, Ban Tổng giám đốc đã thực thi đúng trách nhiệm của mình, tuân thủ Điều lệ công ty và Luật Doanh Nghiệp, luôn đặt lợi ích chung của công ty lên hàng đầu.
- HĐQT đã tổ chức họp định kỳ thường xuyên, nội dung các cuộc họp đều tập trung vào các mặt hoạt động và chiến lược của công ty. Các nội dung luôn được thảo luận thấu đáo để HĐQT có chỉ đạo phù hợp, kịp thời đối với công tác điều hành Công ty.
- 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 7 - năm 2013.
- Trong năm Hội đồng Quản trị đã bổ nhiệm 02 chức danh: Bổ nhiệm Ông Hoàng Phương Lâm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc công ty và Bổ nhiệm Bà Phan Thị Ngọc Thúy giữ chức vụ Kế toán trưởng (thay thế Ông Đặng Hoài Nam).
- Năm 2013, Ban điều hành đã cải tiến công tác đấu thầu, tập trung mở rộng thị trường, nâng cao công tác marketing tìm kiếm nguồn công việc nên công ty đạt vượt mức doanh thu và có nguồn công việc chuyển tiếp cho năm 2014 và các năm sau.
- Năm qua Bộ phận kiểm soát chi phí của Công ty đã hoạt động hiệu quả nhằm mục đích tiết kiệm tối đa chi phí để tối ưu lợi nhuận và cũng để tăng tính cạnh tranh trong đấu thầu.
- Các mặt hoạt động của công ty được quản lý, điều hành, thực hiện bằng hệ thống các quy chế quy định cụ thể, rõ ràng để cho tất cả các thành viên công ty cùng thực hiện. Các quy chế nội bộ này luôn được soát xét, hoàn thiện, bổ sung cải tiến phù hợp với tình hình thực tế hoạt động của công ty.

2.2 Tình hình tài chính công ty năm 2013

Trên cơ sở Báo cáo tài chính do Công ty phát hành hàng quý/năm, Ban kiểm soát đã phân tích, thẩm định và có đánh giá, kiến nghị như sau :

- Tình hình tài chính của Công ty an toàn và lành mạnh.
- Nguồn doanh thu của công ty chủ yếu từ 2 hoạt động chính là Xây lắp (chiếm và kinh doanh vật liệu xây dựng (chiếm 17,1%) tương ứng tỷ lệ về đóng góp vào nguồn lợi nhuận gộp là hoạt động xây lắp 93,3% kinh doanh VLXD 6,67%

- Tỷ suất lợi nhuận gộp xây lắp của công ty tương đối cao so với các công ty cùng ngành nghề và quy mô.
- Trong năm công ty đã chi đầu tư 22 tỷ đồng chủ yếu là mua sắm thiết bị phục vụ thi công. Các khoản mua sắm đầu tư của công ty luôn được đánh giá, phân tích kỹ tính hiệu quả và sự cần thiết trước khi đầu tư
- Chi phí quản lý doanh nghiệp /doanh thu năm 2013 có tăng so với năm 2012 nhưng chủ yếu do ảnh hưởng bởi khoản trích dự phòng nợ phải thu khó đòi.
- Hiệu quả sử dụng vốn của công ty chưa cao do lượng tiền mặt tồn quỹ của công ty hiện nay tương đối lớn, lãi suất tiền gửi ngân hàng đang thấp và xu thế còn giảm xuống, đề nghị Hội đồng quản trị/Ban Điều hành có chiến lược sử dụng hiệu quả nguồn vốn hiện có để tăng hiệu quả sử dụng vốn của công ty mang lại lợi ích trong tương lai cho các cổ đông.
- Trong năm công ty tiếp tục trích bổ sung khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi là : 9.004.037.781 đồng (50%). Đề nghị Ban Tổng Giám đốc tìm các giải pháp phù hợp để thu hồi khoản công nợ quá hạn này.
- Trong năm công ty dự phòng giảm giá hàng tồn kho 2,9 tỷ đồng, đây là chi phí dở dang của công trình Sun Villas gói thầu hoàn thiện chưa được chủ đầu tư nghiệm thu . Tổng giá trị dở dang của công trình này chưa được nghiệm thu là 9,7 tỷ đồng.
- Công ty 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 thông tin tài chính khác đã được thể hiện trong báo cáo kiểm toán, báo cáo Ban tổng giám đốc trong tài liệu gửi kèm cho cổ đông.

2.3 Tình hình thay đổi vốn điều lệ

Thực hiện theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông lần 7 năm 2012 – Hội đồng quản trị công ty đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu tăng vốn của công ty từ 63,6 tỷ lên 90 tỷ đồng. Công ty trở thành công ty con của Công ty COTECONS từ tháng 5/2013.

3. NHẬN XÉT CHUNG

Với những kết quả đạt được, chúng tôi đánh giá cao định hướng đúng đắn của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực quyết tâm cao của Ban điều hành và Tập thể CB-CNV công ty trong những năm qua. Tốc độ phát triển bình quân của công ty hàng năm từ khi thành lập đến nay là khoảng 20%, trong tình trạng khó khăn chung của nền kinh tế trong vài năm gần đây nhiều doanh nghiệp xây lắp và bất động sản đứng trên bờ phá sản hoặc dần dần mất đi tên tuổi trên thương trường thì Unicons không những vượt qua được thách thức mà vẫn phát triển bền vững tạo công ăn việc làm cho người lao động, nộp thuế cho ngân sách nhà nước và hơn hết mang lại lợi ích lâu dài cho các cổ đông.

Kính thưa quý vị cổ đông !

Năm nay Đại hội đồng Cổ đông sẽ bầu Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát cho nhiệm kỳ tới. Chúng tôi tin tưởng những thành viên HĐQT được Quý cổ đông tin nhiệm bầu cho nhiệm kỳ này và ban điều hành sẽ có những quyết sách phù hợp để tiếp tục đưa công ty ngày một phát triển lên tầm cao mới. Ban Kiểm soát chúng tôi chân thành cảm ơn sự hỗ trợ, hợp tác của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và sự ủng hộ của các Quý cổ đông trong suốt nhiệm kỳ vừa qua.

Kính chúc sức khỏe Quý vị Cổ đông,

Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp,

T/M BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN

(đã ký)

HÀ TIÊU 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	3,00	✓
2	Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	415.680	4,62	
3	Trần Quang Quân	Thành viên	135.300	1,50	✓
4	Trần Quang Tuấn	Thành viên	81.480	0,91	✓
5	Đặng Hoài Nam	Thành viên	125.700	1,40	

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, P7, Quận Bình Thạnh, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hóa:* 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 20/12/2013 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Thái Bình
- *Địa chỉ thường trú:* 340/7 Quang Trung, P10, Quận Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hóa:* 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, Quận Gò Vấp, HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 22 55
- *Trình độ văn hóa:* 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, Quận Tân Bình, TP. HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 22 66
- *Trình độ văn hóa:* 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 hóa:* 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	0,59	
2	Lâm Bích Loan	Thành viên	37.500	0,42	
3	Võ Thanh Liêm	Thành viên	30.480	0,34	

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 hóa:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

1.2.2 Bà Lâm Bích Loan

Thành viên ban kiểm soát

- *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 hóa:* 12/12

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

1.2.3 Ông Võ Thanh Liêm

Thành viên ban kiểm soát

- 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 hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

1.3 Ban Điều hành

Danh sách thành viên Ban điều hành gồm 05 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 GĐ	415.680	4,62%	TV HĐQT
2	Lê Miên Thụy	Phó TGD	23.400	0,26%	
3	Đặng Hoài Nam	Phó TGD	125.700	1,40%	TV HĐQT
4	Hoàng Phương Lâm	Phó TGD	18.180	0,20%	
5	Phan Thị Ngọc Thúy	Kế toán trưởng	163.728	1,82%	

1.3.1 Ông Nguyễn Sỹ Công

Tổng giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Sỹ Công
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 04/06/1970
- Số CMND: 025222707 cấp ngày 20/12/2013 tại TP.HCM
- Quê quán: Thái Bình
- Địa chỉ thường trú: 340/7 Quang Trung, P10, 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

1.3.2 Ông Lê Miên Thụy

Phó Tổng giám đốc

- 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 hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kiến Trúc Sư, Thạc sỹ Quản lý dự án

1.3.3 Ông Đặng Hoài Nam

Phó Tổng giám đốc

- *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 hóa:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

1.3.4 Ông Hoàng Phương Lâm**Phó Tổng giám đốc**

- *Họ và tên:* Hoàng Phương Lâm
- *Giới tính:* Nam
- *Ngày tháng năm sinh:* 25/10/1977
- *Số CMND:* 025071666 cấp ngày 20/05/2009 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Gia Lai
- *Địa chỉ thường trú:* 170/36 Bến Vân Đồn, P.6, Q.4, TP.HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hóa:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

1.3.5 Bà Phan Thị Ngọc Thúy**Kế toán trưởng**

- *Họ và tên:* Phan Thị Ngọc Thúy
- *Giới tính:* Nữ
- *Ngày tháng năm sinh:* 31/07/1978
- *Số CMND:* 025508112 cấp ngày 06/07/2011 tại TP.HCM
- *Quê quán:* Cần Thơ
- *Địa chỉ thường trú:* 80/20B Đinh Bộ Lĩnh, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
- *Số điện thoại cơ quan:* 08.3514 33 66
- *Trình độ văn hóa:* 12/12
- *Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

PHỤ LỤC. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013 (ĐÃ KIỂM TOÁN)

1. ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

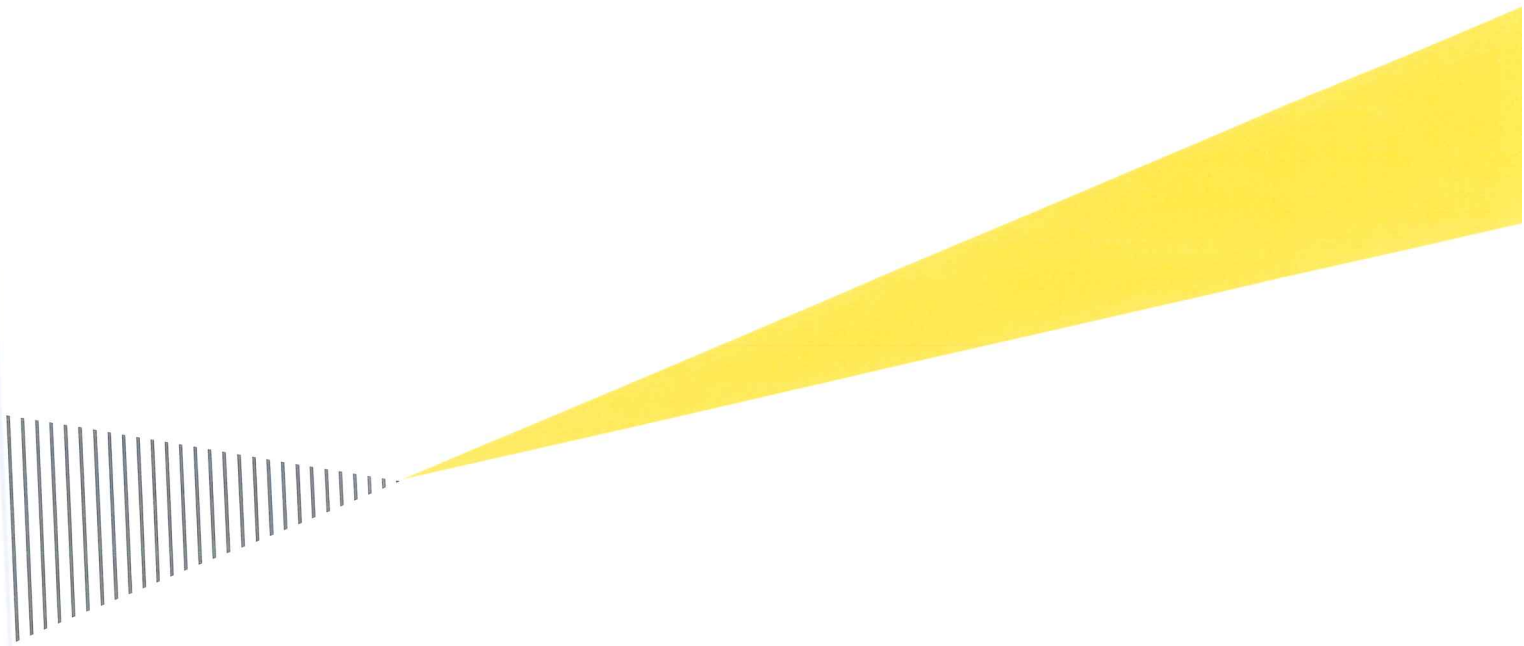
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

2. BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN (Đính kèm)



EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 30

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:

<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
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 30 tháng 5 năm 2013

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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.

SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Vào ngày 16 tháng 4 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định phát hành 2.640.000 cổ phiếu mới cho Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) (“Coteccons”), cổ đông hiện hữu của Công ty, theo như phê duyệt của cổ đông. Việc phát hành cổ phiếu mới này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông qua và hướng dẫn tại Công văn số 3063/UBCK-QLPH vào ngày 24 tháng 6 năm 2013. Theo đó, Coteccons đã tăng tỷ lệ sở hữu toàn Công ty từ 31% lên 51,24% vào ngày 2 tháng 5 năm 2013 và Công ty trở thành công ty con của Coteccons vào ngày đó.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Sỹ Công

Ông Lê Miên Thụy

Ông Đặng Hoài Nam

Ông Hoàng Phương Lâm

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc kiêm

Giám đốc tài chính

Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2014

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") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo 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 năm. Trong quá trình lập 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 báo cáo tài chính; và
- lập 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 rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, 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 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 các 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.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60924548/16564563

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 báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (“Công ty”) được lập ngày 11 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

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 các 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.

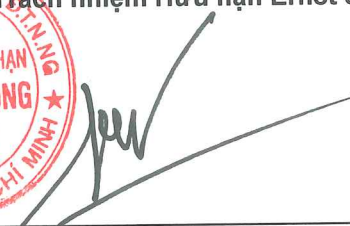
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty 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 các 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.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1



Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		920.280.941.477	584.198.782.993
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	260.626.478.933	149.446.870.493
111	1. Tiền		32.621.575.759	7.986.651.331
112	2. Các khoản tương đương tiền		228.004.903.174	141.460.219.162
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		10.000.000.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	10.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		559.140.441.429	357.780.928.527
131	1. Phải thu khách hàng	6	553.101.182.725	344.382.077.159
132	2. Trả trước cho người bán		15.111.322.956	13.966.017.950
135	3. Các khoản phải thu khác		910.986.111	411.846.000
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(9.983.050.363)	(979.012.582)
140	IV. Hàng tồn kho	7	77.848.863.100	67.230.888.115
141	1. Hàng tồn kho		80.762.863.100	67.230.888.115
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.914.000.000)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.665.158.015	9.740.095.858
158	1. Tài sản ngắn hạn khác	8	12.665.158.015	9.740.095.858
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		53.268.869.194	59.790.601.168
220	I. Tài sản cố định		30.712.771.973	39.331.735.708
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	18.262.073.804	26.576.546.609
222	Nguyên giá		43.168.216.758	45.582.303.977
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.906.142.954)	(19.005.757.368)
227	2. Tài sản vô hình	10	12.450.698.169	12.755.189.099
228	Nguyên giá		13.605.288.758	13.636.828.758
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.154.590.589)	(881.639.659)
260	II. Tài sản dài hạn khác		22.556.097.221	20.458.865.460
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	22.190.888.456	20.282.628.537
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	365.208.765	176.236.923
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		973.549.810.671	643.989.384.161


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		631.944.818.970	427.545.327.521
310	I. Nợ ngắn hạn		631.156.243.970	426.804.482.521
312	1. Phải trả người bán	12	408.357.414.936	266.428.319.081
313	2. Người mua trả tiền trước	13	51.580.025.123	36.981.561.658
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước			
316	4. Chi phí phải trả	14	13.493.305.617	14.625.804.123
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	94.757.976.625	82.281.000.000
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	28.666.367.132	17.062.317.818
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	15.144.901.685	9.572.026.274
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	18	1.535.265.686	(146.546.433)
			17.620.987.166	-
330	II. Nợ dài hạn		788.575.000	740.845.000
333	1. Phải trả dài hạn khác		788.575.000	740.845.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		341.604.991.701	216.444.056.640
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	341.604.991.701	216.444.056.640
411	1. Vốn cổ phần		90.000.000.000	63.600.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		85.536.634.545	22.146.700.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		89.710.957.142	72.007.131.407
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		22.118.334.424	17.913.656.424
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		54.239.065.590	40.776.568.809
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		973.549.810.671	643.989.384.161


CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US\$)	344.233	687.631


 Nguyễn Thị Bé Loan
 Người lập


 Phan Thị Ngọc Thúy
 Kế toán trưởng


 Đặng Hoài Nam
 Giám đốc tài chính


 Nguyễn Sỹ Công
 Tổng Giám đốc



Ngày 11 tháng 3 năm 2014

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.276.493.646.230	1.814.258.200.997
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	2.276.493.646.230	1.814.258.200.997
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(2.164.796.787.540)	(1.726.274.354.818)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		111.696.858.690	87.983.846.179
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	9.456.201.102	5.795.703.205
22	6. Chi phí tài chính		-	(720.000.000)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		-	(720.000.000)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(51.683.058.749)	(39.655.413.916)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		69.470.001.043	53.404.135.468
31	9. Thu nhập khác	21	8.784.772.088	5.028.659.349
32	10. Chi phí khác	21	(1.737.015.209)	(1.718.346.749)
40	11. Lợi nhuận khác	21	7.047.756.879	3.310.312.600
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		76.517.757.922	56.714.448.068
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.2	(19.668.713.248)	(14.843.908.917)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	188.971.842	176.236.923
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.038.016.516	42.046.776.074



Nguyễn Thị Bé Loan
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Đặng Hoài Nam
Giám đốc tài chính



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

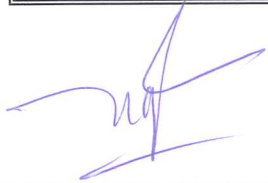
VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		76.517.757.922	56.714.448.068
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 10	7.464.823.962	7.662.131.603
03	Các khoản dự phòng		11.918.037.781	979.012.582
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(232.083.520)	(35.496.473)
05	Lãi tiền gửi	20.2	(8.990.091.485)	(5.625.786.108)
06	Chi phí lãi vay		-	720.000.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		86.678.444.660	60.414.309.672
09	Tăng các khoản phải thu		(211.541.799.259)	(190.777.101.081)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(13.531.974.985)	74.002.654.165
11	Tăng các khoản phải trả		204.182.272.542	49.233.988.909
12	Giảm chi phí trả trước		179.652.128	8.886.719.345
13	Tiền lãi đã trả		-	(720.000.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	(21.145.899.017)	(16.803.157.500)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		320.000.000	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.592.577.267)	(7.375.678.717)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		39.548.118.802	(23.138.265.207)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(933.772.274)	(2.241.549.547)
23	Tiền gửi có kỳ hạn		(20.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn		10.000.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi		8.079.105.374	5.625.786.108
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(2.854.666.900)	3.384.236.561
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	19.1	89.789.934.545	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(5.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả	19.3	(15.360.000.000)	(12.720.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		74.429.934.545	(17.720.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

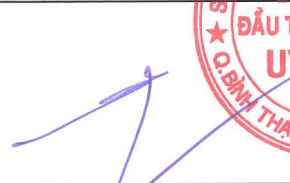
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		111.123.386.447	(37.474.028.646)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	149.446.870.493	186.885.402.666
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		56.221.993	35.496.473
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	260.626.478.933	149.446.870.493



Nguyễn Thị Bé Loan
Người lập



Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng



Đặng Hoài Nam
Giám đốc tài chính



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 30 tháng 5 năm 2013

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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 2013 là 654 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 436 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 của Công ty 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 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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 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.

3.2 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 xây dựng công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

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 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.

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.

3.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.4 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.

3.5 Tài sản vô hình

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

Nguyên giá tài sản 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.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản 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

Tiền thuê đất trả trước cho hợp đồng thuê đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao và hao mòn tài sản cố định hữu hình và tài sản 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
Quyền sử dụng đất	50 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và dài 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.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ 2 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

3.8 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.9 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 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 48 của Bộ luật Lao động.

3.10 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.

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 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 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

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.

3.12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.13 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.

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

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa 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.

3.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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.

3.15 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.15 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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

Hiện tại Thông tư 210 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.332.406	27.009.221
Tiền gửi ngân hàng	32.618.243.353	7.959.642.110
Các khoản tương đương tiền	<u>228.004.903.174</u>	<u>141.460.219.162</u>
TỔNG CỘNG	<u>260.626.478.933</u>	<u>149.446.870.493</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn một tháng và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 6,8%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam có thời hạn sáu tháng và hưởng lãi suất 7%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	402.368.716.195	262.228.428.988
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 23</i>)	<u>150.732.466.530</u>	<u>82.153.648.171</u>
	553.101.182.725	344.382.077.159
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(9.983.050.363)</u>	<u>(979.012.582)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>543.118.132.362</u>	<u>343.403.064.577</u>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	979.012.582	-
Dự phòng trích lập trong năm	<u>9.004.037.781</u>	<u>979.012.582</u>
Số cuối năm	<u>9.983.050.363</u>	<u>979.012.582</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Chi phí xây dựng công trình dở dang	76.559.108.112	65.088.334.019
Hàng hóa	4.203.754.988	2.142.554.096
	80.762.863.100	67.230.888.115
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.914.000.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	77.848.863.100	67.230.888.115

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	(2.914.000.000)	-
Số cuối năm	(2.914.000.000)	-

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và nhân viên	11.912.774.015	5.940.696.006
Các khoản ký quỹ	752.384.000	3.799.399.852
TỔNG CỘNG	12.665.158.015	9.740.095.858

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 2013

9. TÀI SẢN CỔ 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
Nguyên giá:						VNĐ
Số đầu 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
Mua mới trong năm	-	733.266.364	-	167.765.910	-	901.032.274
Giảm khác (*)	-	(1.775.421.062)	-	(1.029.322.831)	(510.375.600)	(3.315.119.493)
Số cuối năm	7.848.028.165	21.275.873.367	6.078.701.177	3.221.316.695	4.744.297.354	43.168.216.758
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	607.522.727	737.533.095	-	1.345.055.822
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu 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)
Khấu hao trong năm	(1.449.229.212)	(3.170.172.307)	(860.121.396)	(679.687.215)	(999.897.036)	(7.159.107.166)
Giảm khác (*)	-	569.766.369	-	611.839.551	77.115.660	1.258.721.580
Số cuối năm	(3.701.996.425)	(10.906.716.731)	(3.605.453.114)	(2.422.109.042)	(4.269.867.642)	(24.906.142.954)
Giá trị còn lại:						
Số đầu 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
Số cuối năm	4.146.031.740	10.369.156.636	2.473.248.063	799.207.653	474.429.712	18.262.073.804

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	13.342.681.128	294.147.630	13.636.828.758
Mua mới trong năm	-	32.740.000	32.740.000
Giảm khác (*)	-	<u>(64.280.000)</u>	<u>(64.280.000)</u>
Số cuối năm	<u>13.342.681.128</u>	<u>262.607.630</u>	<u>13.605.288.758</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	229.867.630	229.867.630
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(645.322.736)	(236.316.923)	(881.639.659)
Hao mòn trong năm	(266.853.624)	(38.863.172)	(305.716.796)
Giảm khác (*)	-	32.765.866	32.765.866
Số cuối năm	<u>(912.176.360)</u>	<u>(242.414.229)</u>	<u>(1.154.590.589)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>12.697.358.392</u>	<u>57.830.707</u>	<u>12.755.189.099</u>
Số cuối năm	<u>12.430.504.768</u>	<u>20.193.401</u>	<u>12.450.698.169</u>

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản vô hình sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45.

11. 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	21.529.136.785	20.136.530.897
Khác	661.751.671	146.097.640
TỔNG CỘNG	<u>22.190.888.456</u>	<u>20.282.628.537</u>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả bên thứ ba	402.939.054.401	260.406.249.801
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 23</i>)	5.418.360.535	6.022.069.280
TỔNG CỘNG	<u>408.357.414.936</u>	<u>266.428.319.081</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ bên thứ ba	25.810.280.136	23.710.753.947
Trả trước từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 23</i>)	<u>25.769.744.987</u>	<u>13.270.807.711</u>
TỔNG CỘNG	<u>51.580.025.123</u>	<u>36.981.561.658</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	6.505.832.180	6.232.087.551
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	6.454.713.248	7.931.899.017
Thuế thu nhập cá nhân	<u>532.760.189</u>	<u>461.817.555</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.493.305.617</u>	<u>14.625.804.123</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả chủ yếu thể hiện các khoản chi phí trích trước cho các công trình xây dựng.

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đội xây dựng	28.450.253.162	16.937.745.418
Khác	<u>216.113.970</u>	<u>124.572.400</u>
TỔNG CỘNG	<u>28.666.367.132</u>	<u>17.062.317.818</u>

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn cho khách hàng nhưng chưa cung cấp dịch vụ 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 2013

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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	Tổng cộng
						VNĐ
Năm trước						
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
Năm nay						
Số đầu 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
Phát hành cổ phiếu mới	26.400.000.000	63.389.934.545	-	-	-	89.789.934.545
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	57.038.016.516	57.038.016.516
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.703.825.735	4.204.678.000	(21.908.503.735)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(15.360.000.000)	(15.360.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(6.307.016.000)	(6.307.016.000)
Số cuối năm	90.000.000.000	85.536.634.545	89.710.957.142	22.118.334.424	54.239.065.590	341.604.991.701

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Vào ngày 16 tháng 4 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định phát hành 2.640.000 cổ phiếu mới cho Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) ("Coteccons"), cổ đông hiện hữu của Công ty, theo như phê duyệt của cổ đông. Việc phát hành cổ phiếu mới này đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông qua và hướng dẫn tại Công văn số 3063/UBCK-QLPH vào ngày 24 tháng 6 năm 2013. Theo đó, Coteccons đã tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty từ 31% lên 51,24% vào ngày 2 tháng 5 năm 2013 và Công ty trở thành công ty con của Coteccons vào ngày đó.

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	63.600.000.000	63.600.000.000
Phát hành cổ phiếu mới	<u>26.400.000.000</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>90.000.000.000</u>	<u>63.600.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	15.360.000.000	12.720.000.000
Cổ tức đã trả	15.360.000.000	12.720.000.000

19.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm (cổ phiếu)	Số đầu năm (cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	9.000.000	6.360.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu thường</i>	9.000.000	6.360.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu thường</i>	9.000.000	6.360.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	1.884.303.075.206	1.452.666.854.826
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	390.125.380.505	358.176.555.756
Doanh thu cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng	<u>2.065.190.519</u>	<u>3.414.790.415</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.276.493.646.230</u>	<u>1.814.258.200.997</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	8.990.091.485	5.625.786.108
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	234.026.097	134.019.790
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	232.083.520	35.897.307
TỔNG CỘNG	<u>9.456.201.102</u>	<u>5.795.703.205</u>

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	8.784.772.088	5.028.659.349
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.912.559.095	3.955.259.693
Khác	1.872.212.993	1.073.399.656
Chi phí khác	(1.737.015.209)	(1.718.346.749)
Chi phí bảo hành công trình bổ sung	(1.735.825.228)	(1.718.346.749)
Khác	(1.189.981)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>7.047.756.879</u>	<u>3.310.312.600</u>

22. 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 báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

22.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.668.713.248	15.185.405.872
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(188.971.842)	(176.236.923)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa năm trước	-	(341.496.955)
TỔNG CỘNG	<u>19.479.741.406</u>	<u>14.667.671.994</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.2 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
Lợi nhuận trước thuế	76.517.757.922	56.714.448.068
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.202.002.923	1.209.411.822
Lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	1.116.140.918	-
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	47.730.000	740.845.000
Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(208.778.770)	2.076.918.598
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành	78.674.852.993	60.741.623.488
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	19.668.713.248	15.185.405.872
Thuế TNDN phải trả đầu năm	7.931.899.017	9.891.147.600
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(341.496.955)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(21.145.899.017)	(16.803.157.500)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	6.454.713.248	7.931.899.017

22.3 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:

	VNĐ			
	<u>Bảng cân đối kế toán</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	245.551.002	-	245.551.002	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	173.486.500	185.211.250	(11.724.750)	185.211.250
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(53.828.737)	(8.974.327)	(44.854.410)	(8.974.327)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	365.208.765	176.236.923		
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			188.971.842	176.236.923

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. 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>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ xây dựng	290.931.634.004
		Bán vật liệu xây dựng	217.266.686.761
		Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	965.871.847
		Thuê thiết bị xây dựng	12.159.534.503
		Thuê văn phòng	4.697.839.948
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Bên liên quan	Bán vật liệu xây dựng	6.625.508.483
		Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	409.663.496
		Mua vật liệu xây dựng	23.148.128.968
		Thuê thiết bị xây dựng	856.618.144

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

<i>Công ty liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	Công ty mẹ	Cung cấp dịch vụ xây dựng và bán vật liệu xây dựng	<u>150.732.466.530</u>
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	Công ty mẹ	Thuê thiết bị xây dựng và thuê văn phòng	(4.442.137.223)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Bên liên quan	Mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị xây dựng	<u>(976.223.312)</u>
			<u>(5.418.360.535)</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)	Công ty mẹ	Trả trước cho dịch vụ xây dựng cung cấp	(22.305.744.987)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Bên liên quan	Trả trước cho dịch vụ xây dựng cung cấp	<u>(3.464.000.000)</u>
			<u>(25.769.744.987)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.883.673.600	4.671.673.600
Từ 1 đến 5 năm	4.261.700.800	8.325.374.400
TỔNG CỘNG	9.145.374.400	12.997.048.000

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 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 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 nợ 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 tiền gửi ngắn hạn 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 tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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 và 5. 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:

	<i>VNĐ</i>
	<i>Dưới 1 năm</i>
Số cuối năm	
Phải trả người bán	408.357.414.936
Phải trả khác và chi phí phải trả	123.424.343.757
	<u>531.781.758.693</u>
Số đầu năm	
Phải trả người bán	266.428.319.081
Phải trả khác và chi phí phải trả	99.343.317.818
	<u>365.771.636.899</u>

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.

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 2013

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		VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền gửi ngân hạn	10.752.384.000	-	10.752.384.000	3.799.399.852
Phải thu khách hàng	402.368.716.195	(9.983.050.363)	392.385.665.832	261.249.416.406
Phải thu bên liên quan	150.732.466.530	-	150.732.466.530	82.153.648.171
Các khoản phải thu khác	910.986.111	-	910.986.111	411.846.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	260.626.478.933	-	260.626.478.933	149.446.870.493
TỔNG CỘNG	825.391.031.769	(9.983.050.363)	815.407.981.406	497.061.180.922

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	VNĐ		VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	402.939.054.401	260.406.249.801	402.939.054.401	260.406.249.801
Phải trả bên liên quan	5.418.360.535	6.022.069.280	5.418.360.535	6.022.069.280
Phải trả khác và chi phí phải trả	123.424.343.757	99.343.317.818	123.424.343.757	99.343.317.818
TỔNG CỘNG	531.781.758.693	365.771.636.899	531.781.758.693	365.771.636.899

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 hạn, 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 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 2013


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 báo cáo tài chính.

Nguyễn Thị Bé Loan
Người lập

Phan Thị Ngọc Thúy
Kế toán trưởng

Đặng Hoài Nam
Giám đốc tài chính



Nguyễn Sỹ Công
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2014

