

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG  
THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	03 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 – 09
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 – 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 43

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Tô Khải Đạt	Chủ tịch
Ông Hồ Thanh Đức	Thành viên
Ông Bùi Quang Huân	Thành viên
Ông Trần Minh Trú	Thành viên

#### **Ban Kiểm Soát**

Bà Phan Thị Ninh	Trưởng Ban
Ông Hoàng Trường Giang	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tú	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Tô Khải Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Hồ Thanh Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Trú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Vũ	Kế toán trưởng

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2013, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 05 đến trang 43).

### **TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám Đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và các công ty con và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám Đốc xác nhận rằng Công ty và các công ty con đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

### **Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Tổng Giám Đốc nhận thấy báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh đúng tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con vào ngày lập báo cáo tài chính.

Ngoài ra, Tổng Giám Đốc nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới.



---

**Tô Khải Đạt**

**Tổng Giám Đốc**

*Ngày 10 tháng 03 năm 2014*

Số: 183b/HĐKT2013

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc**

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

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

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

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

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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT**

**Giám Đốc**



**Nguyễn Nhân Bào**

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

**Kiểm toán viên**



**Phan Thị Thủy Tiên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

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

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

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị: VND

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



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

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị: VND

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 01-DN**  
Đơn vị: VND

<b>CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		127.877.365	127.877.365
5. Ngoại tệ các loại			
- USD		3.070,11	178.844,29
- KHR		1.574.704.306	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng



**Tô Khải Đạt**  
Tổng Giám đốc

*Ngày 12 tháng 02 năm 2014*

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

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

**MẪU SỐ B 02-DN**

Đơn vị: VND

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



**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng



**Tô Khải Đạt**  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

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

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

**MÃ SỐ B 03-DN**

Đơn vị: VND

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

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

**MẪU SỐ B 03-DN**  
Đơn vị: VND

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



**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng



**Tô Khải Đạt**  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

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

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

### **1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

### **1.3 Danh sách các công ty con được hợp nhất**

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

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

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

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

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

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

### **2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

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

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



### **3. ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN MỚI**

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

### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

#### **4.1 Ước tính kế toán**

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Hợp nhất kinh doanh**

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

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

#### **4.4 Lợi ích của cổ đông thiểu số**

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

#### **4.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

#### **4.7 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

#### **4.8 Tài sản cố định và khấu hao**

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

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

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

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

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

#### **Thay đổi so với năm trước**

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

#### **4.9 Các khoản trả trước dài hạn**

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

#### **4.10 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

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

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

#### **4.11 Chi phí trích trước**

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

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

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

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

#### **4.13 Nguồn vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.14 Ghi nhận doanh thu**

##### **Đối với hoạt động sản xuất và thương mại**

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

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

##### **Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư và tư vấn giám sát chấp nhận.

**Doanh thu tài chính:**

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

**4.15 Ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

#### **4.16 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

#### **4.17 Chi phí thuế**

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

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

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

#### **4.18 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

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

#### **4.19 Công cụ tài chính**

##### **Ghi nhận ban đầu và trình bày**

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

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

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

##### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

### **Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

### **5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

### **5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn**

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

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

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

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

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

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

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



### 5.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

### 5.4 Tài sản ngắn hạn khác

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

(\*) Bao gồm các khoản ký quỹ sau:

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

#### 5.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

**5.7 Tài sản dài hạn khác**

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

(\*) Bao gồm các chi phí sau:

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

**5.8 Nợ ngắn hạn**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) Phải trả khác, bao gồm:

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

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

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

## 5.9 Phải trả dài hạn khác

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

**5.10 Vốn chủ sở hữu**

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

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

**Cổ phiếu**

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**5.11 Lợi ích của cổ đông thiểu số**

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

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

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

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

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



**6.4 Chi phí tài chính**

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

**6.5 Chi phí bán hàng**

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

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6.7 Thu nhập khác**

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

## 6.8 Chi phí khác

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

## 6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

**6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

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

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

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

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

**BỘ PHẬN CHÍNH YẾU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

**ĐVT: triệu VND**

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

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

**ĐVT: triệu VND**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Kết quả hoạt động kinh doanh**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**BỘ PHẬN THỨ YẾU THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

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

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

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

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

**ĐVT: triệu VND**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin các bên liên quan**

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

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

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

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

***Số dư với các bên liên quan:***

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

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

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



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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

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

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

*Rủi ro lãi suất*

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

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

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

*Rủi ro về giá khác*

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Vấn đề này không ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

*Phải thu khách hàng*

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

*Các công cụ tài chính khác*

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

**Tài sản đảm bảo**

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI  
PHÚC THỊNH**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

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

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



**Trần Huỳnh Trúc Phương**  
Người lập biểu



**Nguyễn Hoàng Vũ**  
Kế toán trưởng



**Tô Khải Đạt**  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2014