

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 - DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 - DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 - DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 - DN)	11

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận
Đăng ký Kinh doanh**

Số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số 0303527596 lần thứ 15 ngày 23 tháng 6 năm 2014.

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên
Ông Bùi Trung Dũng	Thành viên (được ủy quyền bởi bà Lê Thúy Hương vào ngày 05.7.2013)
Ông Trần Quang Quân	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban
Ông Từ Đại Phúc	Thành viên
Bà Đặng Thị Thuần	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Phan Huy Vĩnh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Tâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm ngày 08.4.2014)
Ông Nguyễn Công Định	Phó Tổng Giám đốc (được bổ nhiệm ngày 08.4.2014)

**Người đại diện theo
pháp luật**

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
--------------------	----------

Trụ sở chính

312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

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

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Công ty") chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập các báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 36. Các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 18 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2014 và được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 18 tháng 3 năm 2015. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 36.

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 các báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 này dựa trên kết quả 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 các 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 các 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 và 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 việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2013-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Lê Quang Đạo
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2845-2014-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM4464
TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2015

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của các báo cáo tài chính, các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2014 VNĐ	2013 VNĐ
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		398.421.278.350	380.465.500.837
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	12.770.511.547	8.503.762.448
111	Tiền		6.255.861.347	2.958.789.220
112	Các khoản tương đương tiền		6.514.650.200	5.544.973.228
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		297.481.005.142	323.858.629.206
131	Phải thu khách hàng	4	293.902.559.184	316.228.606.141
132	Trả trước cho người bán	5	3.886.779.396	6.973.814.005
135	Các khoản phải thu khác		79.524.137	734.620.697
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(387.857.575)	(78.411.637)
140	Hàng tồn kho	6	73.331.986.161	38.506.706.943
141	Hàng tồn kho		73.331.986.161	38.506.706.943
150	Tài sản ngắn hạn khác		14.837.775.500	9.596.402.240
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		16.231.256	269.738.192
152	Thuế GTGT được khấu trừ		7.978.537.725	-
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	3.796.089.606	6.730.421.627
158	Tài sản ngắn hạn khác		3.046.916.913	2.596.242.421
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		304.136.168.930	326.235.379.332
220	Tài sản cố định		7.848.384.380	8.948.555.149
221	Tài sản cố định hữu hình	8(a)	5.072.808.046	6.158.862.558
222	Nguyên giá		12.152.152.773	11.929.085.771
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.079.344.727)	(5.770.223.213)
227	Tài sản cố định vô hình	8(b)	2.775.576.334	2.789.692.591
228	Nguyên giá		2.868.008.557	2.868.008.557
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(92.432.223)	(78.315.966)
240	Bất động sản đầu tư	9	282.635.562.885	305.807.034.317
241	Nguyên giá		292.812.054.921	312.945.783.043
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.176.492.036)	(7.138.748.726)
260	Tài sản dài hạn khác		13.652.221.665	11.479.789.866
261	Chi phí trả trước dài hạn	10	13.607.492.035	7.733.349.329
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20	44.729.630	3.746.440.537
270	TỔNG TÀI SẢN		702.557.447.280	706.700.880.169

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2014 VNĐ	2013 VNĐ
300	NỢ PHẢI TRẢ		431.409.614.134	459.986.243.328
310	Nợ ngắn hạn		365.867.440.338	459.790.990.828
311	Vay và nợ ngắn hạn	11	45.102.884.510	23.998.169.219
312	Phải trả người bán	12	225.468.169.567	227.454.378.131
313	Người mua trả tiền trước		2.172.562.159	18.137.791.457
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	880.396.523	17.179.642.793
316	Chi phí phải trả	14	65.935.988.866	140.091.599.376
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	21.235.644.751	25.526.951.387
320	Dự phòng phải trả ngắn hạn	16	3.877.778.635	7.402.458.465
323	Quỹ khen thưởng phúc lợi	22	1.194.015.327	-
330	Nợ dài hạn		65.542.173.796	195.252.500
333	Phải trả dài hạn khác	17	2.075.266.188	-
334	Vay dài hạn	18	25.000.000.000	-
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc		203.316.500	195.252.500
337	Dự phòng phải trả dài hạn	19	38.095.054.746	-
338	Doanh thu chưa thực hiện		168.536.362	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		271.147.833.146	246.714.636.841
410	Vốn chủ sở hữu		271.147.833.146	246.714.636.841
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	100.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	22	42.000.000.000	42.000.000.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	22	46.721.535.939	38.267.443.975
418	Quỹ dự phòng tài chính	22	19.314.459.028	16.496.428.373
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	63.111.838.179	49.950.764.493
440	TỔNG NGUỒN VỐN		702.557.447.280	706.700.880.169

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 8.210 đô la Mỹ (2013: 12.810 đô la Mỹ).



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
		2014 VNĐ	2013 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.590.997.799.609	1.294.607.408.782
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.042.910.077)	(443.595.874)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.589.954.889.532	1.294.163.812.908
11	Giá vốn hàng bán	(1.518.130.792.918)	(1.221.825.247.966)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	71.824.096.614	72.338.564.942
21	Doanh thu hoạt động tài chính	485.699.486	290.828.745
22	Chi phí tài chính	(3.515.779.704)	(3.596.861.325)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(3.157.699.966)	(3.302.742.225)
24	Chi phí bán hàng	(2.602.973.683)	(1.210.144.478)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(18.127.740.362)	(18.558.282.845)
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	48.063.302.351	49.264.105.039
31	Thu nhập khác	6.728.011.716	6.245.165.076
32	Chi phí khác	(5.400.224.867)	(15.247.779.266)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	1.327.786.849	(9.002.614.190)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	49.391.089.200	40.261.490.849
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.847.166.661)	(12.133.361.217)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.701.710.907)	52.176.914
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	40.842.211.632	28.180.306.546
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21(d) 4.084	2.818



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
		2014 VNĐ	2013 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	49.391.089.200	40.261.490.849
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định	4.969.467.331	4.613.346.007
03	Các khoản dự phòng	309.445.938	22.403.325
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	26 3.772.800	9.369.450
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(320.454.676)	(951.854.636)
06	Chi phí lãi vay	26 3.157.699.966	3.302.742.225
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	57.511.020.559	47.257.497.220
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	40.753.286.592	(9.744.492.112)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(34.825.279.218)	37.407.649.462
11	Giảm các khoản phải trả	(69.205.172.464)	(27.442.992.121)
12	(Tăng)/giảm các chi phí trả trước	(5.620.635.770)	2.659.109.646
13	Tiền lãi vay đã trả	(3.157.699.966)	(3.302.742.225)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(11.486.109.009)	(13.770.112.066)
15	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	3.568.582.188
16	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	(665.674.492)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(26.696.263.768)	36.632.499.992
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(427.139.300)	(1.249.776.454)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	684.545.454
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	320.454.676	290.575.745
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(106.684.624)	(274.655.255)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	156.956.343.164	104.500.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(110.851.627.873)	(116.501.830.781)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(15.037.645.000)	(17.844.140.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	31.067.070.291	(29.845.970.781)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	4.264.121.899	6.511.873.956
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 8.503.762.448	1.992.305.692
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi	2.627.200	(417.200)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 12.770.511.547	8.503.762.448

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

- Phân bổ vào Quỹ đầu tư phát triển là 8.454.091.964 đồng Việt Nam.
- Phân bổ vào Quỹ dự phòng tài chính là 2.818.030.655 đồng Việt Nam.
- Phân bổ vào Quỹ khen thưởng phúc lợi là 1.409.015.327 đồng Việt Nam.



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Ngày 18 tháng 3 năm 2015

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 36 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia (“Công ty”) được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/10/2004 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh		Ngày
Điều chỉnh lần thứ 1	Số 4103002810	7 tháng 10 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ 2	Số 4103002810	7 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ 3	Số 4103002810	24 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	Số 4103002810	31 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 5	Số 4103002810	10 tháng 7 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 6	Số 4103002810	28 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 7	Số 4103002810	31 tháng 10 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 8	Số 4103002810	21 tháng 5 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 9	Số 4103002810	24 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 10	Số 030527596	9 tháng 6 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 11	Số 030527596	22 tháng 1 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 12	Số 030527596	30 tháng 7 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 13	Số 030527596	7 tháng 11 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 14	Số 030527596	9 tháng 5 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ 15	Số 030527596	23 tháng 6 năm 2014

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 247 nhân viên (2013: 221 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Báo cáo tài chính được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.4 Hệ thống và hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung để ghi sổ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.6 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được rà soát và xử lý bởi Ban Giám đốc trước khi tiến hành xóa sổ.

2.7 Hàng tồn kho**(a) Tòa nhà căn hộ**

Căn hộ bất động sản hoàn thiện được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm chi phí đất tương ứng và chi phí xây dựng hoàn thành công trình. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của căn hộ trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán căn hộ.

(b) Vật liệu xây dựng và công trình xây lắp

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây lắp được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư**

Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư vốn dưới 20% quyền biểu quyết vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết được Công ty nắm giữ mà không có ý định bán đi trong vòng 12 tháng kể từ ngày lập bảng kế toán. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư này.

2.9 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị dự toán của hợp đồng xây dựng và các khoản chênh lệch, phát sinh được ước tính một cách đáng tin cậy trong quá trình thực hiện hợp đồng. Khoản chênh lệch, phát sinh này chỉ được ghi nhận trong doanh thu hợp đồng xây dựng khi được chấp nhận từ khách hàng.

2.10 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Nhà cửa	4%
Máy móc và thiết bị	14%-33%
Phương tiện vận tải	17%
Thiết bị quản lý	20%-33%
Phần mềm	20%

Quyền sử dụng đất không được khấu hao vì thời hạn sử dụng hữu ích là vô thời hạn.

Thanh lý

Lãi và lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm chủ yếu đất và tòa nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi nhuận từ việc cho thuê dài hạn hoặc tăng giá trị bất động sản hoặc cả hai và không được sử dụng bởi Công ty. Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Nhà cửa 2%

Quyền sử dụng đất không được khấu hao vì thời hạn sử dụng hữu ích là vô thời hạn.

Thanh lý

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.12 Thuê tài sản cố định

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là trả trước công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng.

2.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi giá trị doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy, có khả năng tương đối chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và đáp ứng các điều kiện cụ thể gắn liền với từng hoạt động của Công ty như sau:

(a) Doanh thu bán vật liệu xây dựng

Doanh thu bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu vật liệu xây dựng đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán vật liệu hoặc vật liệu đã bán bị trả lại.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản

Doanh thu và chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ, quyền quản lý căn hộ đã được chuyển giao cho người mua.

(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Thuyết minh 2.9.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Doanh thu khác

Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thực nhận.

Thu nhập thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở ước tính thời gian thuê trừ khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp.

2.16 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Chia cổ tức**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

2.18 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.19 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc tại Công ty. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Công ty. Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty phải nộp tiền vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Cơ quan Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Do thực hiện chính sách bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không cần phải lập dự phòng cho số năm làm việc của người lao động từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, số dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tại Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn 6 tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

2.21 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành được phân loại là vốn chủ sở hữu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 Phân chia lợi nhuận thuần

(a) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

(b) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

(c) Quỹ khen thưởng phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	418.900.297	628.688.282
Tiền gửi ngân hàng	5.836.961.050	2.330.100.938
Các khoản tương đương tiền (*)	6.514.650.200	5.544.973.228
	<u>12.770.511.547</u>	<u>8.503.762.448</u>

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn một tháng tính từ ngày gửi.

4 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Bên thứ ba	199.600.167.580	195.187.645.087
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	94.302.391.604	121.040.961.054
	<u>293.902.559.184</u>	<u>316.228.606.141</u>

Phải thu khách hàng với số dư là 293.902.559.184 đồng Việt Nam đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của công ty với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 11).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 09 - DN

5 TRẢ TRƯỚC CHO NHÀ CUNG CẤP

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Bên thứ ba	3.886.779.396	3.509.814.005
Bên liên quan (Thuyết minh 32(b))	-	3.464.000.000
	<u>3.886.779.396</u>	<u>6.973.814.005</u>

6 HÀNG TỒN KHO

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang (*)	70.447.440.521	38.506.706.943
Vật liệu xây dựng	2.884.545.640	-
	<u>73.331.986.161</u>	<u>38.506.706.943</u>

(*) Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang trị giá 70.447.440.521 đồng Việt Nam đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của công ty với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 11).

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động xây dựng và các hoạt động khác	3.796.089.606	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động kinh doanh bất động sản đã nộp	-	6.730.421.627
	<u>3.796.089.606</u>	<u>6.730.421.627</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 09 - DN

8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VNĐ	Máy móc và thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tài sản cố định khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	2.417.276.718	4.922.142.676	3.300.194.692	1.135.884.776	153.586.909	11.929.085.771
Mua trong năm	-	170.000.000	-	257.139.300	-	427.139.300
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(179.451.298)	(24.621.000)	(204.072.298)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.417.276.718	5.092.142.676	3.300.194.692	1.213.572.778	128.965.909	12.152.152.773

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	(569.020.569)	(2.298.414.587)	(1.870.655.793)	(930.167.159)	(101.965.105)	(5.770.223.213)
Khấu hao trong năm	(96.691.068)	(891.687.494)	(374.710.284)	(134.113.490)	(15.991.476)	(1.513.193.812)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	179.451.298	24.621.000	204.072.298
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	(665.711.637)	(3.190.102.081)	(2.245.366.077)	(884.829.351)	(93.335.581)	(7.079.344.727)

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	1.848.256.149	2.623.728.089	1.429.538.899	205.717.617	51.621.804	6.158.862.558
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.751.565.081	1.902.040.595	1.054.828.615	328.743.427	35.630.328	5.072.808.046

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, nhà cửa tại 312 Đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam với giá trị còn lại là 1.751.565.081 đồng Việt Nam (2013: 1.848.256.149 đồng Việt Nam) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 11).

8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	2.772.506.033	95.502.524	2.868.008.557
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.772.506.033	95.502.524	2.868.008.557
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	-	(78.315.966)	(78.315.966)
Khấu hao trong năm	-	(14.116.257)	(14.116.257)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	-	(92.432.223)	(92.432.223)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	2.772.506.033	17.186.558	2.789.692.591
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.772.506.033	3.070.301	2.775.576.334

Quyền sử dụng đất tại số 312 Đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 2.772.506.033 đồng Việt Nam đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 11).

9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	312.945.783.043
Thuế đất của dự án căn hộ Saigon Pavillon (Thuyết minh 28)	3.893.385.110
Bán (*)	(24.027.113.232)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	292.812.054.921
	<hr/>

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	(7.138.748.726)
Khấu hao trong năm	(3.442.157.262)
Bán (*)	404.413.952
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	(10.176.492.036)
	<hr/>

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	305.807.034.317
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	282.635.562.885
	<hr/>

(*) Công ty đã bán một số căn hộ dịch vụ trong năm. Giá trị còn lại của các căn hộ này trị giá 23.622.699.280 đồng Việt Nam được ghi nhận trong giá vốn hàng bán.

Các khoản thu nhập, chi phí sau đã được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Thu nhập thuê	22.562.387.658	18.628.150.248
Chi phí phát sinh trực tiếp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	(8.112.124.333)	(6.990.689.944)
	<hr/>	<hr/>

Tầng trệt và tầng lửng với diện tích 3.435m² của tòa nhà Botanic tại số 312 Đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 12.133.055.288 đồng Việt Nam đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 11).

Tầng trệt và tầng lửng với diện tích 834,2m² của tòa nhà Saigon Pavillon tại số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 30.581.900.992 đồng Việt Nam đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh 18).

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Chi tiết chi phí trả trước dài hạn được trình bày như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	12.943.888.347	6.239.479.665
Nội thất căn hộ Saigon Pavillon cho thuê	663.603.688	1.493.869.664
	<u>13.607.492.035</u>	<u>7.733.349.329</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Số dư đầu năm	7.733.349.329	9.120.590.795
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	1.367.287.575
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	-	17.649.467
Tăng khác	31.261.448.652	18.892.237.937
Phân bổ trong năm	(25.387.305.946)	(21.664.416.445)
Số dư cuối năm	<u>13.607.492.035</u>	<u>7.733.349.329</u>

11 CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	<u>45.102.884.510</u>	<u>23.998.169.219</u>

(*) Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn được điều chỉnh bởi Hợp đồng tín dụng ký ngày 29 tháng 5 năm 2014, kì hạn vay 8 tháng kể từ ngày rút vốn và tính theo từng lần rút vốn, lãi suất vay 6%-7%/năm. Hạn mức tín dụng được cấp cho Công ty là 100.000.000.000 đồng Việt Nam. Các khoản vay này được đảm bảo bởi giá trị khoản phải thu khách hàng (Thuyết minh 4), hàng tồn kho (Thuyết minh 6), tài sản cố định (Thuyết minh 8) và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 9).

12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Bên thứ ba	183.748.935.736	150.239.169.506
Bên liên quan (Thuyết minh 31(b))	41.719.233.831	77.215.208.625
	<u>225.468.169.567</u>	<u>227.454.378.131</u>

13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	7.073.740.366
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	9.573.274.369
Thuế thu nhập cá nhân	880.396.523	532.628.058
	<u>880.396.523</u>	<u>17.179.642.793</u>

14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Chi phí các công trình xây dựng	65.935.988.866	84.078.846.130
Chi phí dự án căn hộ Saigon Pavillon (*)	-	56.012.753.246
	<u>65.935.988.866</u>	<u>140.091.599.376</u>

(*) Ngày 25 tháng 12 năm 2014, Công ty đã nộp 34.824.525.446 đồng Việt Nam vào Kho bạc Nhà nước (Thuyết minh 28) và phân loại lại kinh phí vận hành tòa nhà Saigon Pavillon trị giá 28.719.820.000 đồng Việt Nam vào dự phòng phải trả dài hạn (Thuyết minh 19) căn cứ vào kế hoạch thanh toán dự kiến.

15 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Phải trả các đội thi công	18.992.061.126	14.098.037.279
2% phí bảo trì phải trả Ban Quản lý Căn hộ Saigon Pavillon (*)	-	5.590.795.233
Đặt cọc ngắn hạn	2.125.368.625	5.682.258.875
Cổ tức còn phải trả	118.215.000	155.860.000
	<u>21.235.644.751</u>	<u>25.526.951.387</u>

(*) Công ty đã phân loại lại kinh phí bảo trì tòa nhà Saigon Pavillon trị giá 9.375.234.746 đồng Việt Nam vào dự phòng phải trả dài hạn (Thuyết minh 19) căn cứ vào kế hoạch thanh toán dự kiến.

16 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng (*)	3.877.778.635	7.402.458.465

(*) Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng cho giai đoạn từ 1 đến 2 năm được ước tính 1% tổng giá trị các công trình xây dựng.

17 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách thuê tại tòa nhà Botanic và Saigon Pavillon.

18 VAY DÀI HẠN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Vay dài hạn ngân hàng (*)	25.000.000.000	-

(*) Đây là khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn được điều chỉnh bởi Hợp đồng tín dụng ký ngày 30 tháng 6 năm 2014, kì hạn vay 36 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất vay cố định là 8%/năm cho năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng thêm 3%. Hạn mức tín dụng được cấp cho Công ty là 40.000.000.000 đồng Việt Nam. Khoản vay này được đảm bảo bởi giá trị xây dựng của tầng trệt và tầng lửng tòa nhà Saigon Pavillon tại số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 9).

19 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Kinh phí bảo trì căn hộ Saigon Pavillon (*)	9.375.234.746	-
Kinh phí vận hành căn hộ Saigon Pavillon (**)	28.719.820.000	-
	<u>38.095.054.746</u>	<u>-</u>

Trong năm 2014, Công ty đã xem xét lại kế hoạch thanh toán dự kiến của các khoản chi phí liên quan đến dự án căn hộ Saigon Pavillon, và kết quả là, đã phân loại lại các chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác thành dự phòng phải trả dài hạn.

(*) Công ty thu 2% kinh phí bảo trì, được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ Saigon Pavillon. Khoản tiền này sẽ được Công ty chuyển giao cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được bầu ra và thay Công ty quản lý tòa nhà.

(**) Đây là kinh phí vận hành tòa nhà Saigon Pavillon mà Công ty đã thu từ các căn hộ hoàn thiện đã bán.

20 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	44.729.630	3.746.440.537
	<u>44.729.630</u>	<u>3.746.440.537</u>

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1	3.746.440.537	3.796.993.497
Điều chỉnh	-	(102.729.874)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(3.701.710.907)	52.176.914
	<u>(3.701.710.907)</u>	<u>52.176.914</u>
Tại ngày 31 tháng 12	44.729.630	3.746.440.537
	<u>44.729.630</u>	<u>3.746.440.537</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến số dư dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2014	2013
	Cổ phiếu phổ thông	
Số lượng cổ phiếu đăng ký	10.000.000	10.000.000
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2014		2013	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000	20,16
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	15.140.000.000	15,14	15.140.000.000	15,14
Phan Huy Vĩnh	13.200.000.000	13,20	1.400.000.000	1,40
Lê Thúy Hương	11.000.000.000	11,00	16.000.000.000	16,00
Bùi Trung Dũng	7.100.000.000	7,10	7.100.000.000	7,10
Các cổ đông khác	33.400.000.000	33,40	40.200.000.000	40,20
	<u>100.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>100</u>
Số lượng cổ phiếu	<u>10.000.000</u>	<u>100</u>	<u>10.000.000</u>	<u>100</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013, 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2014	<u>10.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng Việt Nam trên một cổ phiếu.

(d) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2014	2013
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	40.842.211.632	28.180.306.546
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>4.084</u>	<u>2.818</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 09 - DN

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	100.000.000.000	42.000.000.000	29.511.120.028	13.032.119.080	52.455.400.480	236.998.639.588
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	28.180.306.546	28.180.306.546
Trích lập các quỹ	-	-	8.756.323.947	3.464.309.293	(12.220.633.240)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(464.309.293)	(464.309.293)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	100.000.000.000	42.000.000.000	38.267.443.975	16.496.428.373	49.950.764.493	246.714.636.841
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	40.842.211.632	40.842.211.632
Trích lập các quỹ	-	-	8.454.091.964	2.818.030.655	(11.272.122.619)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.409.015.327)	(1.409.015.327)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	100.000.000.000	42.000.000.000	46.721.535.939	19.314.459.028	63.111.838.179	271.147.833.146

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 09 - DN

23 DOANH THU

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng (*)	1.103.293.758.134	844.872.235.999
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	29.780.740.914	48.056.507.695
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	435.360.912.903	383.050.514.840
Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng	22.562.387.658	18.628.150.248
	<u>1.590.997.799.609</u>	<u>1.294.607.408.782</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại	(994.301.741)	(12.153.020)
Giảm giá hàng bán	(48.608.336)	(431.442.854)
	<u>(1.042.910.077)</u>	<u>(443.595.874)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ xây dựng	1.102.351.924.893	844.872.235.999
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	29.780.740.914	48.056.507.695
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	435.259.836.067	382.606.918.966
Doanh thu thuần cho thuê căn hộ, mặt bằng	22.562.387.658	18.628.150.248
	<u>1.589.954.889.532</u>	<u>1.294.163.812.908</u>

(*) Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng thực hiện trong năm được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo là 2.065.138.409.908 đồng Việt Nam (2013: 2.288.712.141.817 đồng Việt Nam).

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn dịch vụ xây dựng	1.052.436.003.950	787.151.585.411
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	25.825.108.184	48.141.966.717
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	428.315.399.189	376.717.208.603
Giá vốn cho thuê căn hộ	11.554.281.595	9.814.487.235
	<u>1.518.130.792.918</u>	<u>1.221.825.247.966</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 09 - DN

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi	320.454.676	290.575.745
Chiết khấu thanh toán	161.271.259	-
Tiền lãi khách hàng chậm thanh toán	1.346.351	-
Lãi thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	253.000
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	2.627.200	-
	<u>485.699.486</u>	<u>290.828.745</u>

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Lãi vay	3.157.699.966	3.302.742.225
Lãi chậm thanh toán	351.679.738	234.769.836
Chi phí lỗ giải thể công ty Triệu Hưng Gia	-	49.979.814
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	6.400.000	9.369.450
	<u>3.515.779.704</u>	<u>3.596.861.325</u>

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2014	2013
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nhân viên	13.842.988.745	13.284.395.157
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	881.927.377	842.228.371
Chi phí khấu hao TSCĐ	322.542.215	536.523.433
Chi phí thuế, phí, dịch vụ mua ngoài	1.563.586.962	1.988.060.008
Chi phí bằng tiền khác	1.516.695.063	1.907.075.876
	<u>18.127.740.362</u>	<u>18.558.282.845</u>

28 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Thu nhập khác		
Cho thuê thiết bị	-	3.363.767.283
Thanh lý tài sản, thiết bị	-	684.545.454
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành công trình	6.085.352.582	751.799.541
Khác	642.659.134	1.445.052.798
	<u>6.728.011.716</u>	<u>6.245.165.076</u>
Chi phí khác		
Khấu hao thiết bị xây dựng cho thuê	-	(2.594.206.702)
Thanh lý tài sản cố định	-	(23.266.563)
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	(40.449.954)
Thuế đất của các căn hộ đã bán những năm trước (*)	(5.383.418.374)	(12.293.298.728)
Khác	(16.806.493)	(296.557.319)
	<u>(5.400.224.867)</u>	<u>(15.247.779.266)</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<u>1.327.786.849</u>	<u>(9.002.614.190)</u>

(*) Theo Công văn số 103/BXD-QLN được ban hành bởi Bộ Xây dựng vào ngày 4 tháng 8 năm 2009, chung cư số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan (được đổi tên thành Căn hộ Saigon Pavillon) thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp theo quy định của Chính phủ. Do đó, chung cư số 53-55 đường Bà Huyện Thanh Quan được miễn tiền thuế sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích được giao.

Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh trong Công văn số 10360/STC-BVG ngày 22 tháng 10 năm 2009 cho rằng chung cư số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất vì không nằm trong danh mục chung cư bị hư hỏng, xuống cấp, theo Quyết định số 5327/QĐ-UBND ban hành bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 12 năm 2008.

Bộ Tài chính đã đồng thuận với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh trong Công văn số 17934/BTC-QLCS ngày 22 tháng 12 năm 2009 và yêu cầu Công ty phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trước đây chưa kết cấu vào giá bán nhà khi thành phố quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho các căn hộ tại số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan.

28 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC (tiếp theo)

Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có ý kiến về phần diện tích nhà và đất sử dụng chung của chung cư số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan chưa giải quyết bán bởi Nhà nước trước đây trong Công văn số 10048/SXD-QLD&CS ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2013. Số liệu về phần diện tích này cùng với quy định về giá đất hiện hành đã được Công ty sử dụng làm cơ sở để ước tính và lập dự phòng cho khoản thuế đất. Khoản thuế đất này được ghi nhận trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

- Bất động sản đầu tư: 11.003.402.772 đồng Việt Nam liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện chưa bán và tầng trệt, tầng lửng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- Giá vốn hàng bán: 1.677.153.024 đồng Việt Nam liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong năm 2013.
- Chi phí khác: 12.293.298.728 đồng Việt Nam liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong những năm trước.

Ngày 18 tháng 12 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ký Quyết định số 6205/QĐ-UBND về việc bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước đối với chung cư số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan (phần diện tích nhà, đất, sân sử dụng chung), theo đó đồng ý cho Sở Xây dựng được bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho Công ty Phú Hưng Gia với giá bán là 34.824.525.446 đồng Việt Nam. Phần chênh lệch so với khoản dự phòng thuế đất đã lập trong năm 2013 được ghi nhận trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

- Bất động sản đầu tư: 3.893.385.110 đồng Việt Nam liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện chưa bán và tầng trệt, tầng lửng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
- Giá vốn hàng bán: 346.704.288 đồng Việt Nam liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong năm 2014
- Chi phí khác: 5.383.418.374 đồng Việt Nam liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong những năm trước.

Ngày 24 tháng 12 năm 2014, Sở Xây dựng đã ký hợp đồng mua bán số 38/HĐMB-SXD-QLN&CS: bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà số 53-55 Đường Bà Huyện Thanh Quan cho Công ty Phú Hưng Gia với giá bán đã nêu trong Quyết định số 6205/QĐ-UBND.

Ngày 25 tháng 12 năm 2014, Công ty đã nộp 34.824.525.446 đồng Việt Nam vào Kho bạc Nhà nước.

29 THUẾ

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất áp dụng 22% như sau:

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	49.391.089.200	40.261.490.849
Thuế tính ở thuế suất 22% (2013:25%)	10.866.039.624	10.065.372.712
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(148.030.568)
Chi phí không được khấu trừ	262.060.247	506.639.268
Dự phòng thiếu/(thừa) của những năm trước	44.704.218	(1.416.121.791)
Lỗi tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	3.073.324.682
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận năm trước	(3.073.499.385)	-
Thay đổi thuế suất	449.572.864	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>8.548.877.568</u>	<u>12.081.184.303</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	4.847.166.661	12.133.361.217
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 20)	3.701.710.907	(52.176.914)
	<u>8.548.877.568</u>	<u>12.081.184.303</u>

(*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

30 CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	2014 VND	2013 VND
Chi phí xây dựng công trình	951.308.575.944	778.097.699.136
Chi phí nhân viên	159.053.917.440	163.618.088.501
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.969.467.331	4.613.346.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	544.271.840	213.223.550
Chi phí bằng tiền khác	1.586.345.511	1.925.165.876
	<u>1.117.462.578.066</u>	<u>948.467.523.070</u>

31 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các hoạt động của Công ty có thể chịu một số rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Nhìn chung các chính sách quản lý rủi ro của Công ty là nhằm giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi tiềm tàng từ các rủi ro này đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

(a) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá.

(i) Rủi ro tiền tệ

Việc kinh doanh của Công ty phải chịu rủi ro từ một số ngoại tệ chủ yếu là từ đồng đô la Mỹ ("USD").

Rủi ro tỷ giá đô la Mỹ của Công ty được trình bày như sau:

	Ngoại tệ gốc USD		Quy đổi sang VNĐ	
	2014	2013	2014	2013
Tài sản tài chính				
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	8.210	12.810	175.529.800	269.778.600
Mức độ rủi ro ngoại tệ, thuần	8.210	12.810	175.529.800	269.778.600

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, nếu đô la Mỹ mạnh lên/yếu đi 10% so với đồng Việt Nam trong khi mọi biến số khác giữ nguyên không đổi, thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính sẽ cao hơn/thấp hơn 17.552.980 đồng Việt Nam chủ yếu là do lãi/lỗ quy đổi tỷ giá của các công cụ tài chính có gốc đô la Mỹ.

(ii) Rủi ro giá

Trong năm, Công ty không chịu rủi ro về giá do Công ty không phát sinh các khoản giao dịch chứng khoán nào. Công ty cũng không chịu rủi ro về giá của hàng hóa.

(iii) Rủi ro lãi suất

Công ty không phải chịu rủi ro về lãi suất vì hầu hết các khoản vay của Công ty có lãi suất cố định.

31 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro khi khách hàng hoặc đối tác trong các giao dịch công cụ tài chính không thực hiện được các nghĩa vụ hợp đồng, gây tổn thất tài chính cho Công ty.

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các bên liên quan và với các khách hàng có lịch sử tín dụng thích hợp nhằm giảm thiểu rủi ro tín dụng.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi-phái-sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 1 đến 2 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	317.397.978.342	-	-
Các khoản vay	45.102.884.510	25.000.000.000	-
	<u>362.500.862.852</u>	<u>25.000.000.000</u>	<u>-</u>
	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 1 đến 2 năm VNĐ	Từ 2 đến 5 năm VNĐ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Phải trả người bán và các khoản phải trả khác	421.797.914.395	-	-
Các khoản vay	23.998.169.219	-	-
	<u>445.796.083.614</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

32 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
i) Doanh thu bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (*)	422.286.319.532	367.022.302.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (**)	32.145.018.105	23.878.504.560
	<u>454.431.337.637</u>	<u>390.900.807.288</u>
ii) Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (*)	14.309.296.692	13.061.754.583
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam (**)	11.564.692.075	7.035.171.979
	<u>25.873.988.767</u>	<u>20.096.926.562</u>
iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>4.337.423.077</u>	<u>3.033.000.000</u>
iv) Hoạt động tài chính		
Vay từ nhà đầu tư	-	4.500.000.000
Trả nợ gốc vay từ nhà đầu tư	-	(20.500.000.000)
Lãi vay từ nhà đầu tư	-	(904.569.722)
	<u>-</u>	<u>(16.904.569.722)</u>
v) Giao dịch với các bên liên quan khác		
Cổ tức đã trả nhà đầu tư	<u>(15.037.645.000)</u>	<u>(17.844.140.000)</u>

(*) Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec là cổ đông của Công ty.

(**) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam là công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

32 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 4)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	90.003.979.768	120.064.737.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	4.298.411.836	976.223.312
	<u>94.302.391.604</u>	<u>121.040.961.054</u>
Trả trước cho người bán (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	-	3.464.000.000
	<u>-</u>	<u>3.464.000.000</u>
Phải trả người bán (Thuyết minh 12)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	37.722.995.607	77.215.208.625
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	3.996.238.224	-
	<u>41.719.233.831</u>	<u>77.215.208.625</u>

33 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	Nhà kho	
	2014 VNĐ	2013 VNĐ
Dưới 1 năm	918.000.000	455.400.000
Từ 1 đến 5 năm	720.000.000	-
	<u>1.638.000.000</u>	<u>455.400.000</u>

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 18 tháng 3 năm 2015.



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc