

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 2013**

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 2013

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)	10

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 lần thứ 13 ngày 7 tháng 11 năm 2013

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch (được bổ nhiệm từ ngày 7.10.2013)
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên (từ nhiệm vị trí chủ tịch và được bổ nhiệm vị trí thành viên từ ngày 7.10.2013)
Ông Bùi Trung Dũng	Thành viên (được ủy quyền bởi bà Lê Thúy Hương vào ngày 5.7.2013)
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

Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch (được bổ nhiệm từ ngày 7.10.2013)
Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch (từ nhiệm từ ngày 7.10.2013)

Trụ sở chính

312 Đường 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 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 2013 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 35. 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 2013, 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 Vinh
Tổng giám đốc
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2014





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 các 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 2013 và được phê duyệt bởi Ban Giám đốc tại ngày 28 tháng 3 năm 2014. Các báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 35.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với các báo cáo tài chính

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 các 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 các 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 các 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 các 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, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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.

Các vấn đề khác

Báo cáo tài chính của công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ đề ngày 22 tháng 2 năm 2013 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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 Ngọc Hân
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2706-2013-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM4076
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2014

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	
			2013 VNĐ	2012 VNĐ
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		380.465.500.837	549.420.892.711
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	8.503.762.448	1.992.305.692
111	Tiền		2.958.789.220	1.992.305.692
112	Các khoản tương đương tiền		5.544.973.228	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		323.858.629.206	307.423.240.416
131	Phải thu khách hàng	4	316.228.606.141	296.061.074.925
132	Trả trước cho người bán	5	6.973.814.005	11.187.486.555
135	Các khoản phải thu khác		734.620.697	230.687.248
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(78.411.637)	(56.008.312)
140	Hàng tồn kho	6	38.506.706.943	226.953.431.037
141	Hàng tồn kho		38.506.706.943	226.953.431.037
150	Tài sản ngắn hạn khác		9.596.402.240	13.051.915.566
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		269.738.192	156.669.330
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	7	6.730.421.627	6.730.421.627
158	Tài sản ngắn hạn khác		2.596.242.421	6.164.824.609
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		326.235.379.332	188.016.442.413
220	Tài sản cố định		8.948.555.149	10.896.531.016
221	Tài sản cố định hữu hình	8(a)	6.158.862.558	8.080.337.577
222	Nguyên giá		11.929.085.771	14.519.239.842
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.770.223.213)	(6.438.902.265)
227	Tài sản cố định vô hình	8(b)	2.789.692.591	2.816.193.439
228	Nguyên giá		2.868.008.557	2.936.551.557
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(78.315.966)	(120.358.118)
240	Bất động sản đầu tư	9	305.807.034.317	162.802.327.105
241	Nguyên giá		312.945.783.043	167.219.717.071
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.138.748.726)	(4.417.389.966)
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	-	1.400.000.000
258	Đầu tư dài hạn khác		-	1.400.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		11.479.789.866	12.917.584.292
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	7.733.349.329	9.120.590.795
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	18	3.746.440.537	3.796.993.497
270	TỔNG TÀI SẢN		706.700.880.169	737.437.335.124

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 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	
			2013 VNĐ	2012 VNĐ
300	NỢ PHẢI TRẢ		459.986.243.328	500.438.695.536
310	Nợ ngắn hạn		459.790.990.828	500.248.949.703
311	Vay và nợ ngắn hạn	12	23.998.169.219	36.000.000.000
312	Phải trả người bán	13	227.454.378.131	233.167.571.064
313	Người mua trả tiền trước		18.137.791.457	35.077.487.760
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	17.179.642.793	33.074.489.054
316	Chi phí phải trả	15	140.091.599.376	131.533.547.870
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	25.526.951.387	29.985.179.262
320	Dự phòng phải trả ngắn hạn	17	7.402.458.465	1.527.661.972
323	Quỹ khen thưởng phúc lợi		-	(116.987.279)
330	Nợ dài hạn		195.252.500	189.745.833
336	Dự phòng trợ cấp thôi việc		195.252.500	189.745.833
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		246.714.636.841	236.998.639.588
410	Vốn chủ sở hữu		246.714.636.841	236.998.639.588
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	100.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	42.000.000.000	42.000.000.000
417	Quỹ đầu tư phát triển	20	38.267.443.975	29.511.120.028
418	Quỹ dự phòng tài chính	20	16.496.428.373	13.032.119.080
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20	49.950.764.493	52.455.400.480
440	TỔNG NGUỒN VỐN		706.700.880.169	737.437.335.124

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 12.810 đô la Mỹ (2012: 7.760 đô la Mỹ).



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2014



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
		2013 VNĐ	2012 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.294.607.408.782	1.473.375.744.551
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(443.595.874)	(111.423.797)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.294.163.812.908	1.473.264.320.754
11	Giá vốn hàng bán	(1.221.825.247.966)	(1.408.863.648.052)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	72.338.564.942	64.400.672.702
21	Doanh thu hoạt động tài chính	290.828.745	227.255.532
22	Chi phí tài chính	(3.596.861.325)	(4.180.843.974)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(3.302.742.225)	(2.052.571.694)
24	Chi phí bán hàng	(1.210.144.478)	(2.046.577.686)
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(18.558.282.845)	(18.702.187.348)
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	49.264.105.039	39.698.319.226
31	Thu nhập khác	6.245.165.076	2.152.174.896
32	Chi phí khác	(15.247.779.266)	(580.799.617)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(9.002.614.190)	1.571.375.279
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	40.261.490.849	41.269.694.505
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(12.133.361.217)	(10.423.595.070)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52.176.914	3.796.993.497
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	28.180.306.546	34.643.092.932
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.818	3.464

Vũ Thanh Phương
Người lập

Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng

Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

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

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12	
Mã số	Thuyết minh	2013 VNĐ	2012 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	40.261.490.849	41.269.694.505
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	4.613.346.007	3.787.549.576
03	Các khoản dự phòng	22.403.325	56.008.312
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	9.369.450	141.673.250
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(951.854.636)	(210.388.170)
06	Chi phí lãi vay	3.302.742.225	2.052.571.694
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	47.257.497.220	47.097.109.167
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	(9.744.492.112)	(166.696.395.140)
10	Giảm hàng tồn kho	37.407.649.462	276.192.155.282
11	Giảm các khoản phải trả	(27.442.992.121)	(181.505.991.164)
12	Giảm các chi phí trả trước	2.659.109.646	16.092.798.157
13	Tiền lãi vay đã trả	(3.302.742.225)	(2.052.571.694)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(13.770.112.066)	(11.559.597.801)
15	Thu khác từ hoạt động kinh doanh	3.568.582.188	1.854.158.200
16	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	-	(3.491.653.826)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	36.632.499.992	(24.069.988.819)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(1.249.776.454)	(1.210.244.285)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	684.545.454	-
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	290.575.745	210.388.170
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(274.655.255)	(999.856.115)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Vay ngắn hạn nhận được	104.500.000.000	36.000.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(116.501.830.781)	-
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(17.844.140.000)	(9.964.720.000)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(29.845.970.781)	26.035.280.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	6.511.873.956	965.435.066
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.992.305.692	1.026.870.626
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi	(417.200)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	8.503.762.448	1.992.305.692

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 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 2013 bao gồm:

- Phân bổ vào Quỹ đầu tư phát triển là 8.756.323.947 đồng.
- Phân bổ vào Quỹ dự phòng tài chính là 3.464.309.293 đồng.
- Phân bổ vào Quỹ khen thưởng phúc lợi là 464.309.293 đồng.
- Chuyển sang Chi phí trả trước dài hạn từ Tài sản cố định hữu hình là 1.367.287.575 đồng.
- Chuyển căn hộ bất động sản hoàn thiện tại tòa nhà Saigon Pavillon trị giá 151.039.074.632 đồng từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư (thuyết minh 9).
- Tăng giá trị căn hộ bất động sản hoàn thiện và tầng trệt, tầng lửng tại tòa nhà Saigon Pavillon với khoản thuế đất bổ sung trị giá 11.003.402.772 đồng (thuyết minh 9).
- Ước tính khoản thuế đất bổ sung trị giá 1.677.153.024 đồng và 12.293.298.728 đồng trong giá vốn hàng bán và chi phí khác tương ứng (thuyết minh 26).
- Thay đổi ước tính khoản 102.509.874 đồng đối với thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại.



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2014



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 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 2013****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 điều chỉnh số	Ngày
Điều chỉnh lần thứ 1	Ngày 07 tháng 10 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ 2	Ngày 07 tháng 11 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ 3	Ngày 24 tháng 4 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	Ngày 31 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 5	Ngày 10 tháng 7 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 6	Ngày 28 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 7	Ngày 31 tháng 10 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 8	Ngày 21 tháng 5 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 9	Ngày 24 tháng 11 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 10	Ngày 09 tháng 6 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ 11	Ngày 22 tháng 01 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 12	Ngày 30 tháng 7 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ 13	Ngày 07 tháng 11 năm 2013

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 221 nhân viên (2012: 254 nhân viên).

2 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**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 tại Việt Nam. 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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (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 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 chỉnh 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 chỉnh 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 hàng tồn kho 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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**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 hàng

Doanh thu bán hàng 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 hàng hóa 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 hàng hoặc hàng bán bị trả lại.

(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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**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.

2.17 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 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)**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 2013 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.

2.22 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

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Tiền mặt	628.688.282	243.173.590
Tiền gửi ngân hàng	2.330.100.938	1.749.132.102
Các khoản tương đương tiền (*)	5.544.973.228	-
	<u>8.503.762.448</u>	<u>1.992.305.692</u>

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

4 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Bên thứ ba	195.187.645.087	180.225.519.753
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	121.040.961.054	115.835.555.172
	<u>316.228.606.141</u>	<u>296.061.074.925</u>

Phải thu khách hàng với số dư là 316.228.606.141 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 12).

5 TRẢ TRƯỚC CHO NHÀ CUNG CẤP

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Bên thứ ba	3.509.814.005	7.723.486.555
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	3.464.000.000	3.464.000.000
	<u>6.973.814.005</u>	<u>11.187.486.555</u>

6 HÀNG TỒN KHO

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang (a)	38.506.706.943	49.119.515.613
Căn hộ hoàn thiện để bán (b)	-	177.833.915.424
	<u>38.506.706.943</u>	<u>226.953.431.037</u>

(a) Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang trị giá 38.506.706.943 đồng 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 12).

(b) Biến động giá trị căn hộ hoàn thiện để bán trong năm như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	177.833.915.424	-
Kết chuyển từ chi phí hợp đồng xây dựng dở dang	-	571.298.940.890
Bán	(26.794.840.792)	(393.465.025.466)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 9)	(151.039.074.632)	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>177.833.915.424</u>

7 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động kinh doanh bất động sản nộp thừa	<u>6.730.421.627</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 2013	2.417.276.718	5.837.045.647	3.109.291.147	2.371.905.330	783.721.000	14.519.239.842
Mua trong năm	-	188.590.909	956.060.545	-	86.125.000	1.230.776.454
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(765.157.000)	(810.711.459)	(64.827.273)	(1.640.695.732)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	(1.103.493.880)	-	(425.309.095)	(651.431.818)	(2.180.234.793)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	2.417.276.718	4.922.142.676	3.300.194.692	1.135.884.776	153.586.909	11.929.085.771
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(472.329.501)	(1.758.132.283)	(2.200.149.447)	(1.781.224.469)	(227.066.565)	(6.438.902.265)
Khấu hao trong năm	(96.691.068)	(976.234.464)	(425.036.196)	(173.117.010)	(90.618.597)	(1.761.697.335)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	754.529.850	810.711.459	52.187.860	1.617.429.169
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	435.952.160	-	213.462.861	163.532.197	812.947.218
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	(569.020.569)	(2.298.414.587)	(1.870.655.793)	(930.167.159)	(101.965.105)	(5.770.223.213)
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	1.944.947.217	4.078.913.364	909.141.700	590.680.861	556.654.435	8.080.337.577
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	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 2013, nhà cửa tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam với giá trị còn lại là 1.848.256.149 đồng (2012: 1.944.947.217 đồng) 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 12).

(*) Đây là điều chỉnh để phân loại lại giá trị còn lại của tài sản cố định ("TSCĐ") có nguyên giá dưới 30 triệu đồng vào chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 3 năm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

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 2013	2.772.506.033	164.045.524	2.936.551.557
Mua trong năm	-	19.000.000	19.000.000
Xóa sổ	-	(68.543.000)	(68.543.000)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	(19.000.000)	(19.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.772.506.033</u>	<u>95.502.524</u>	<u>2.868.008.557</u>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	-	(120.358.118)	(120.358.118)
Khấu hao trong năm	-	(27.851.381)	(27.851.381)
Xóa sổ	-	68.543.000	68.543.000
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	1.350.533	1.350.533
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>-</u>	<u>(78.315.966)</u>	<u>(78.315.966)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	<u>2.772.506.033</u>	<u>43.687.406</u>	<u>2.816.193.439</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>2.772.506.033</u>	<u>17.186.558</u>	<u>2.789.692.591</u>

Quyền sử dụng đất tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 2.772.506.033 đồng 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 12).

(*) Đây là điều chỉnh để phân loại lại giá trị còn lại của TSCĐ có nguyên giá dưới 30 triệu đồng vào chi phí trả trước dài hạn và phân bổ trong vòng 3 năm theo Thông tư 45/2013/TT-BTC.



9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	167.219.717.071
Chuyển từ hàng tồn kho (Thuyết minh 6(b)) (*)	151.039.074.632
Thuế đất của các căn hộ (Thuyết minh 26)	11.003.402.772
Bán (**)	(16.316.411.432)
	<u>312.945.783.043</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(4.417.389.966)
Khấu hao trong năm	(2.823.797.291)
Bán (**)	102.438.531
	<u>(7.138.748.726)</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	162.802.327.105
	<u>305.807.034.317</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

(*) Nhằm thích ứng với thị trường bất động sản khó khăn trong năm, Công ty đã đầu tư trang thiết bị nội thất cho các căn hộ bất động sản hoàn thiện tại tòa nhà Saigon Pavillon để chuyển các căn hộ này thành căn hộ dịch vụ. Các căn hộ này sau đó đã được chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư khi Công ty bắt đầu cho khách hàng thuê hoạt động.

(**) Công ty đã bán một số căn hộ dịch vụ trong năm. Giá trị còn lại của các căn hộ này trị giá 16.213.972.901 đồng 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:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thu nhập thuê	18.628.150.248	12.443.606.739
Chi phí phát sinh trực tiếp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	(6.990.689.944)	(8.404.949.388)

Tầng trệt và tầng lửng với diện tích 19.258,75 m² của tòa nhà Botanic tại 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 12.810.249.068 đồng 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 12).

10 ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	2013		2012	
	Phần trăm sở hữu (%)	Giá trị (VNĐ)	Phần trăm sở hữu (%)	Giá trị (VNĐ)
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia	-	-	7	1.400.000.000

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009051 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; kinh doanh bất động sản; và cung cấp dịch vụ quản lý dự án.

Tháng 4/2013, Đại hội đồng cổ đông Công ty CPĐT XD Triệu Hưng Gia xét thấy dự án đầu tư không triển khai được nên thống nhất giải thể Công ty. Số tiền hoàn trả cho các Cổ đông được xác định dựa theo tỷ lệ góp vốn của cổ đông sau khi trừ phần chi phí giải thể. Do đó, công ty đã nhận được 730.909.091 đồng sau khi trừ phần chi phí giải thể là 49.979.814 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số tiền còn lại trị giá 619.111.095 vẫn chưa được hoàn trả cho Công ty.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	6.239.479.665	8.484.140.340
Nội thất căn hộ Saigon Pavillon cho thuê	1.493.869.664	636.450.455
	<u>7.733.349.329</u>	<u>9.120.590.795</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Số dư đầu năm	9.120.590.795	25.370.058.282
Chuyển từ Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 8(a))	1.367.287.575	-
Chuyển từ Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 8(b))	17.649.467	-
Tăng khác	18.892.237.937	15.670.563.292
Phân bổ trong năm	(21.664.416.445)	(31.920.030.779)
Số dư cuối năm	<u>7.733.349.329</u>	<u>9.120.590.795</u>

12 CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Vay ngắn hạn ngân hàng (*)	23.998.169.219	20.000.000.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	-	16.000.000.000
	<u>23.998.169.219</u>	<u>36.000.000.000</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 26 tháng 4 năm 2013 cho giai đoạn 1 năm từ ngày ký kết và chịu lãi suất cố định 7%/năm. Hạn mức tín dụng được cấp cho Công ty là 450.000.000.000 đồng, trong đó 100.000.000.000 đồng cho mục đích vay và 350.000.000.000 cho mục đích bảo lãnh đấu thầu và thực hiện hợp đồng. Các khoản vay này được đảm bảo bởi giá trị khoản phải thu khách hàng (thuyết minh 4), hàng tồn kho (thuyết minh 6(a)), tài sản cố định (thuyết minh 8) và bất động sản đầu tư (thuyết minh 9).

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Bên thứ ba	150.239.169.506	112.070.711.034
Bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	77.215.208.625	121.096.860.030
	<u>227.454.378.131</u>	<u>233.167.571.064</u>

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	7.073.740.366	20.910.009.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.573.274.369	11.312.535.092
Thuế thu nhập cá nhân	532.628.058	851.944.882
	<u>17.179.642.793</u>	<u>33.074.489.054</u>

15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí các công trình xây dựng	84.078.846.130	101.156.649.438
Chi phí dự án căn hộ Saigon Pavillon	56.012.753.246	29.609.316.432
Khác	-	767.582.000
	<u>140.091.599.376</u>	<u>131.533.547.870</u>

16 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Phải trả các đội thi công	14.098.037.279	15.417.071.311
Phải trả các bên liên quan	-	5.530.000.000
2% phí bảo trì phải trả ban quản lý căn hộ Saigon Pavillon	5.590.795.233	4.662.425.707
Đặt cọc ngắn hạn	5.682.258.875	4.200.428.950
Cổ tức còn phải trả	155.860.000	150.425.000
Khác	-	24.828.294
	<u>25.526.951.387</u>	<u>29.985.179.262</u>

17 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng (*)	<u>7.402.458.465</u>	<u>1.527.661.972</u>

(*) 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.

18 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:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	<u>3.746.440.537</u>	<u>3.796.993.497</u>

18 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

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:

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1	3.796.993.497	-
Điều chỉnh	(102.729.874)	-
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	52.176.914	3.796.993.497
Tại ngày 31 tháng 12	<u>3.746.440.537</u>	<u>3.796.993.497</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến khoản thuế đất bổ sung cho các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong những năm trước (thuyết minh 26) và số dư dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các khoản lỗ từ hoạt động kinh doanh bất động sản có thể được bù trừ với lợi nhuận chịu thuế từ hoạt động này trong tương lai trong vòng 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào lợi nhuận chịu thuế trong tương lai từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Khoản lỗ tính thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản có thể được chuyển qua các năm sau VNĐ
2012	Đã quyết toán	14.587.308.657
2013	Chưa quyết toán	203.200.989
		<u>14.790.509.646</u>

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản vì khả năng đạt được lợi nhuận chịu thuế liên quan đến hoạt động này trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ này được đánh giá hiện nay là không cao.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA
Mẫu số B 09 – DN
19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU
(a) Số lượng cổ phiếu

	2013 Cổ phiếu phổ thông	2012 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2013 Cổ phiếu phổ thông	%	2012 Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000	20,16
Lê Thủy Hương	16.000.000.000	16,00	20.000.000.000	20,00
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	15.140.000.000	15,14	15.140.000.000	15,14
Bùi Trung Dũng	7.100.000.000	7,10	3.000.000.000	3,00
Huỳnh Thị Bích Ngân	6.800.000.000	6,80	6.800.000.000	6,80
Các cổ đông khác	34.800.000.000	34,80	34.900.000.000	34,90
	<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 2012, 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2013	<u>10.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng 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:

	2013	2012
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	28.180.306.546	34.643.092.932
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>10.000.000</u>	<u>-</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u>2.818</u>	<u>3.464</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA

Mẫu số B 09 – DN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quỹ đầu tư phát triển VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	100.000.000.000	42.000.000.000	15.039.668.622	13.028.291.304	39.879.505.939	209.947.465.865
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	34.643.092.932	34.643.092.932
Trích lập các quỹ	-	-	14.471.451.406	3.827.776	(14.475.279.182)	-
Hoàn nhập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	2.408.080.791	2.408.080.791
Chia cổ tức	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	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

21 DOANH THU

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng (*)	844.872.235.999	971.885.061.271
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	48.056.507.695	331.505.061.163
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	383.050.514.840	157.542.015.378
Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng	18.628.150.248	12.443.606.739
	<u>1.294.607.408.782</u>	<u>1.473.375.744.551</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán trả lại	(12.153.020)	(70.280.120)
Giảm giá hàng bán	(431.442.854)	(41.143.677)
	<u>(443.595.874)</u>	<u>(111.423.797)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ xây dựng	844.872.235.999	971.885.061.271
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	48.056.507.695	331.505.061.163
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	382.606.918.966	157.430.591.581
Doanh thu thuần cho thuê căn hộ, mặt bằng	18.628.150.248	12.443.606.739
	<u>1.294.163.812.908</u>	<u>1.473.264.320.754</u>

(*) Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng thực hiện trong năm được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo là 2.288.712.141.817 đồng (2012: 1.560.762.102.313 đồng).

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Giá vốn dịch vụ xây dựng	787.151.585.411	905.537.919.620
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	48.141.966.717	341.331.494.126
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	376.717.208.603	153.589.284.918
Giá vốn cho thuê căn hộ	9.814.487.235	8.404.949.388
	<u>1.221.825.247.966</u>	<u>1.408.863.648.052</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ HƯNG GIA**Mẫu số B 09 - DN****23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lãi tiền gửi	290.575.745	210.388.170
Tiền lãi khách hàng chậm thanh toán	-	16.867.362
Lãi thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	253.000	-
	<u>290.828.745</u>	<u>227.255.532</u>

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lãi vay	3.302.742.225	2.052.571.694
Lãi chậm thanh toán	234.769.836	1.986.599.030
Chi phí lỗ giải thể công ty Triệu Hưng Gia (Thuyết minh 10)	49.979.814	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	9.369.450	141.673.250
	<u>3.596.861.325</u>	<u>4.180.843.974</u>

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Chi phí nhân viên	13.284.395.157	13.210.020.461
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	842.228.371	920.589.624
Chi phí khấu hao TSCĐ	536.523.433	855.509.295
Chi phí thuế, phí, dịch vụ mua ngoài	1.988.060.008	2.024.580.406
Chi phí bằng tiền khác	1.907.075.876	1.691.487.562
	<u>18.558.282.845</u>	<u>18.702.187.348</u>

26 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Thu nhập khác		
Cho thuê thiết bị	3.363.767.283	812.899.375
Thanh lý tài sản, thiết bị	684.545.454	-
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành công trình	751.799.541	1.007.983.772
Khác	1.445.052.798	331.291.749
	<u>6.245.165.076</u>	<u>2.152.174.896</u>
Chi phí khác		
Khấu hao thiết bị xây dựng cho thuê	(2.594.206.702)	(574.642.408)
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 (*)	(12.293.298.728)	-
Khác	(296.557.319)	(6.157.209)
	<u>(15.247.779.266)</u>	<u>(580.799.617)</u>
(Lỗ)/lợi nhuận khác	<u>(9.002.614.190)</u>	<u>1.571.375.279</u>

- (*) Theo Công văn số 103/BXD-QLN được ban hành bởi Bộ Xây Dựng vào ngày 4 tháng 8 năm 2009, chung cư 53-55 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 53-55 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 53-55 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.

26 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 53-55 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 như sau:

- Bất động sản đầu tư: 11.003.402.772 đồng 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 liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong năm 2013
- Chi phí khác: 12.293.298.728 đồng liên quan đến các căn hộ bất động sản hoàn thiện đã bán trong những năm trước.

27 THUẾ

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất 25% qui định trong Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty và được thể hiện như sau:

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	40.261.490.849	41.269.694.505
Thuế tính ở thuế suất 25%	10.065.372.712	10.317.423.627
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(148.030.568)	-
Chi phí không được khấu trừ	506.639.268	267.328.345
Dự phòng thừa của những năm trước	(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	-
Khấu trừ thuế 30%	-	(3.958.150.399)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	12.081.184.303	6.626.601.573
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	12.133.361.217	10.423.595.070
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(52.176.914)	(3.796.993.497)
	12.081.184.303	6.626.601.573

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.

28 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	
	2013	2012	2013	2012
Tài sản tài chính				
Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng	12.810	7.760	269.778.600	161.625.280
Mức độ rủi ro ngoại tệ, thuần	12.810	7.760	269.778.600	161.625.280

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 26.977.860 VNĐ 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 tất cả các khoản vay của Công ty có lãi suất cố định.

(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.

28 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có khoản nợ tài chính bao gồm phải trả người bán và phải trả khác, vay và nợ ngắn hạn với số tiền là 445.796.083.614 đồng Việt Nam (2012: 430.535.873.196 đồng Việt Nam) là dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu có thời hạn ít hơn 1 năm.

29 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:

i) Doanh thu bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	367.022.302.728	403.694.641.054
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	23.878.504.560	11.325.178.017
	<u>390.900.807.288</u>	<u>415.019.819.071</u>

ii) Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	13.061.754.583	68.622.615.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	7.035.171.979	17.657.986.588
	<u>20.096.926.562</u>	<u>86.280.602.411</u>

iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>3.033.000.000</u>	<u>3.576.000.000</u>

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

iv) Hoạt động tài chính

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Vay từ nhà đầu tư	4.500.000.000	16.000.000.000
Trả nợ gốc vay từ nhà đầu tư	(20.500.000.000)	-
Lãi vay từ nhà đầu tư	(904.569.722)	(639.667.144)
	<u> </u>	<u> </u>
v) <i>Giao dịch với các bên liên quan khác</i>		
Cổ tức đã trả nhà đầu tư	(17.844.140.000)	(9.964.720.000)
	<u> </u>	<u> </u>

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

	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 4)		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	120.064.737.742	115.696.688.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	976.223.312	138.866.808
	<u> </u>	<u> </u>
	121.040.961.054	115.835.555.172
	<u> </u>	<u> </u>
Trả trước cho người bán (Thuyết minh 5)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	3.464.000.000	3.464.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 12)		
Vay từ cổ đông	-	16,000,000,000
	<u> </u>	<u> </u>
Phải trả người bán (Thuyết minh 13)		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Cotec	77.215.208.625	121.096.860.030
	<u> </u>	<u> </u>

30 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	
	2013 VNĐ	2012 VNĐ
Dưới 1 năm	455.400.000	455.400.000
Từ 1 đến 5 năm	-	455.400.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	455.400.000	910.800.000

31 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính năm nay.

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 28 tháng 3 năm 2014.



Vũ Thanh Phương
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng





Phan Huy Vĩnh
Tổng Giám đốc

