

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng
Phú Hưng Gia**

Các báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 37

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 2004 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh sau:

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh số

Điều chỉnh lần thứ 1
Điều chỉnh lần thứ 2
Điều chỉnh lần thứ 3
Điều chỉnh lần thứ 4
Điều chỉnh lần thứ 5
Điều chỉnh lần thứ 6
Điều chỉnh lần thứ 7
Điều chỉnh lần thứ 8
Điều chỉnh lần thứ 9
Điều chỉnh lần thứ 10
Điều chỉnh lần thứ 11

Ngày

ngày 7 tháng 10 năm 2005
ngày 7 tháng 11 năm 2005
ngày 24 tháng 4 năm 2007
ngày 31 tháng 5 năm 2007
ngày 10 tháng 7 năm 2007
ngày 28 tháng 8 năm 2007
ngày 31 tháng 10 năm 2007
ngày 21 tháng 5 năm 2008
ngày 24 tháng 11 năm 2008
ngày 9 tháng 6 năm 2011
ngày 22 tháng 01 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Bà Lê Thủy Hương	Thành viên	
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên	
Bà Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	Thành viên	từ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012
Bà Huỳnh Thị Bích Ngân	Thành viên	từ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012
Ông Nguyễn Sỹ Công	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng Ban Kiểm soát	
Bà Đậu Thị Thu Hương	Thành viên	từ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012
Ông Bùi Trung Dũng	Thành viên	từ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012
Ông Từ Đại Phúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012
Bà Đặng Thị Thuận	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Huy Vĩnh
Ông Nguyễn Thành Tâm

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Bá Dương.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Ban Giám đốc

Phan Huy Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

Số tham chiếu: 61014942/15932908

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán vào ngày 8 tháng 3 năm 2012, đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.




Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452KTV



Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1588/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		542.690.471.084	806.156.376.207
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.992.305.692	1.026.870.626
111	1. Tiền		1.992.305.692	774.783.026
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	252.087.600
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		308.723.240.416	149.378.887.883
131	1. Phải thu khách hàng	5	296.061.074.925	125.382.420.640
132	2. Trả trước cho người bán	6	11.187.486.555	22.564.639.618
135	3. Các khoản phải thu khác		1.530.687.248	1.431.827.625
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(56.008.312)	-
140	III. Hàng tồn kho	7	226.953.431.037	653.435.458.824
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.021.493.939	2.315.158.874
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		156.669.330	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	8	4.864.824.609	2.315.158.874
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		188.016.442.413	52.756.349.189
220	I. Tài sản cố định		10.896.531.016	11.821.654.279
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	8.080.337.577	8.970.977.125
222	Nguyên giá		14.519.239.842	13.308.995.557
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.438.902.265)	(4.338.018.432)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.816.193.439	2.850.677.154
228	Nguyên giá		2.936.551.557	2.936.551.557
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(120.358.118)	(85.874.403)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	162.802.327.105	14.164.636.628
241	1. Nguyên giá		167.219.717.071	16.929.844.566
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.417.389.966)	(2.765.207.938)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		1.400.000.000	1.400.000.000
258	1. Đầu tư dài hạn khác	12	1.400.000.000	1.400.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		12.917.584.292	25.370.058.282
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	9.120.590.795	25.370.058.282
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	24.3	3.796.993.497	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		730.706.913.497	858.912.725.396

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		493.708.273.909	648.965.259.531
310	I. Nợ ngắn hạn		493.518.528.076	647.386.396.417
311	1. Vay ngắn hạn	14	36.000.000.000	-
312	2. Phải trả người bán	15	233.167.571.064	253.171.878.618
313	3. Người mua trả tiền trước		35.077.487.760	323.542.666.383
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	26.344.067.427	11.924.946.565
316	5. Chi phí phải trả	17	131.533.547.870	37.942.128.043
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	29.985.179.262	14.132.727.685
320	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.527.661.972	2.742.119.173
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(116.987.279)	3.929.929.950
330	II. Nợ dài hạn		189.745.833	1.578.863.114
333	1. Phải trả dài hạn khác		189.745.833	-
338	2. Doanh thu chưa thực hiện		-	1.578.863.114
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		236.998.639.588	209.947.465.865
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	236.998.639.588	209.947.465.865
411	1. Vốn cổ phần		100.000.000.000	100.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		42.000.000.000	42.000.000.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		29.511.120.028	15.039.668.622
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		13.032.119.080	13.028.291.304
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		52.455.400.480	39.879.505.939
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		730.706.913.497	858.912.725.396

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)		3.260


Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng


Phan Huy Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.473.375.744.551	1.214.791.774.657
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(111.423.797)	(432.695.923)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	1.473.264.320.754	1.214.359.078.734
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(1.412.791.895.351)	(1.136.610.348.973)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		60.472.425.403	77.748.729.761
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	227.255.532	1.549.867.817
22	7. Chi phí tài chính	22	(4.180.843.974)	(1.699.282.215)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(2.052.571.694)	-
24	8. Chi phí bán hàng		(2.046.588.686)	(2.187.962.059)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(18.702.176.348)	(17.820.381.426)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.770.071.927	57.590.971.878
31	11. Thu nhập khác	23	6.080.422.195	4.680.489.556
32	12. Chi phí khác	23	(580.799.617)	(3.714.030.546)
40	13. Lợi nhuận khác	23	5.499.622.578	966.459.010
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		41.269.694.505	58.557.430.888
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(10.423.595.070)	(10.319.259.535)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	3.796.993.497	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.643.092.932	48.238.171.353
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	3.464	4.824



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		41.269.694.505	58.557.430.888
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	3.787.549.576	2.252.686.414
03	Các khoản dự phòng		56.008.312	-
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		141.673.250	-
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(210.388.170)	(1.269.494.768)
06	Chi phí lãi vay	22	2.052.571.694	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		47.097.109.167	59.540.622.534
09	Tăng các khoản phải thu		(161.265.973.513)	(45.423.376.221)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		276.192.155.282	(162.332.582.512)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(188.236.412.791)	483.251.576.992
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		16.092.798.157	(11.890.870.198)
13	Tiền lãi đã trả		(2.052.571.694)	(12.563.357.405)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(11.559.597.801)	(32.048.460.289)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.154.158.200	3.027.219.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.491.653.826)	(14.375.406.508)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(24.069.988.819)	267.185.365.393
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.210.244.285)	(5.321.129.325)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		-	3.331.000.005
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		210.388.170	1.269.494.768
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(999.856.115)	(720.634.552)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		36.000.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(296.587.016.044)
36	Cổ tức đã trả	19.2	(9.964.720.000)	(15.076.024.312)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		26.035.280.000	(311.663.040.356)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		965.435.066	(45.198.309.515)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	1.026.870.626	46.225.180.141
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.992.305.692	1.026.870.626



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Hỷ Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 27 tháng 10 năm 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
Điều chỉnh lần thứ 2
Điều chỉnh lần thứ 3
Điều chỉnh lần thứ 4
Điều chỉnh lần thứ 5
Điều chỉnh lần thứ 6
Điều chỉnh lần thứ 7
Điều chỉnh lần thứ 8
Điều chỉnh lần thứ 9
Điều chỉnh lần thứ 10
Điều chỉnh lần thứ 11

ngày 7 tháng 10 năm 2005
ngày 7 tháng 11 năm 2005
ngày 24 tháng 4 năm 2007
ngày 31 tháng 5 năm 2007
ngày 10 tháng 7 năm 2007
ngày 28 tháng 8 năm 2007
ngày 31 tháng 10 năm 2007
ngày 21 tháng 5 năm 2008
ngày 24 tháng 11 năm 2008
ngày 9 tháng 6 năm 2011
ngày 22 tháng 1 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.

Công ty có trụ sở đăng ký tại số 312 Nguyễn Thương Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 254 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 221).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Các báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm không có ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 xét trên khía cạnh tổng thể.

3.2 Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho trình bày hàng tồn kho công trình xây dựng và hàng tồn kho bất động sản, chi tiết như sau:

Hàng tồn kho công trình xây dựng

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho công trình xây dựng (tiếp theo)

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình. |

Hàng tồn kho bất động sản

Hàng tồn kho bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bảng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả kinh doanh.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được phân bổ hao mòn vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao và hao mòn tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	26 năm
Máy móc thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Khu thương mại và căn hộ	26 – 50 năm
--------------------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

Việc chuyển thành bất động sản đầu tư khi và chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng hay phát triển. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi và chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu phát triển cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm tương ứng với chênh lệch giữa giá mua với giá trị thị trường của tài sản vào ngày này theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trên kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc phải trả cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo năm cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo năm theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính một cách đáng tin cậy.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán VNĐ của Công ty được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế, trước khi trích lập các quỹ, phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được hạch toán như một khoản nợ phải trả.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển sang người mua.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Tiền cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức như một nhà đầu tư của Công ty được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập bảng cân đối kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.20 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	243.173.690	573.890.014
Tiền gửi ngân hàng	1.749.132.102	200.893.012
Tương đương tiền	-	252.087.600
TỔNG CỘNG	1.992.305.692	1.026.870.626

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên thứ ba	180.225.519.753	86.983.015.657
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	115.835.555.172	38.399.404.983
	296.061.074.925	125.382.420.640
Dự phòng phải thu khó đòi	(56.008.312)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	296.005.066.613	125.382.420.640

Phải thu khách hàng trị giá 296.061.074.925 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh số 14).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	7.723.486.555	13.300.639.618
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.464.000.000	9.264.000.000
TỔNG CỘNG	11.187.486.555	22.564.639.618

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	49.119.515.613	651.083.607.058
Trong đó:		
Công trình xây dựng (*)	49.119.515.613	60.113.205.829
Hàng hóa bất động sản (**)	-	590.970.401.229
Hàng hóa bất động sản để bán (**)	177.833.915.424	-
Hàng hóa	-	2.351.851.766
TỔNG CỘNG	226.953.431.037	653.435.458.824

(*) Đây là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình xây dựng đang được triển khai.

(**) Đây là chi phí đầu tư của dự án khu căn hộ cao tầng Saigon Pavillon tại số 53 – 55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Dự án đã được hoàn tất trong năm 2012 và sẵn sàng để bán.

Hàng tồn kho trị giá 226.953.431.037 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh số 14).

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản tạm ứng cho đội thi công và nhân viên để xây dựng công trình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.417.276.718	5.449.886.462	3.109.291.147	2.195.420.230	137.121.000	13.308.995.557
Mua mới	-	387.159.185	-	176.485.100	646.600.000	1.210.244.285
Số cuối năm	2.417.276.718	5.837.045.647	3.109.291.147	2.371.905.330	783.721.000	14.519.239.842
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(375.638.433)	(713.815.444)	(1.681.834.247)	(1.432.217.626)	(134.412.682)	(4.338.018.432)
Khấu hao trong năm	(96.691.068)	(1.044.316.839)	(518.215.200)	(349.006.843)	(92.653.883)	(2.100.883.833)
Số cuối năm	(472.329.501)	(1.758.132.283)	(2.200.149.447)	(1.781.224.469)	(227.066.565)	(6.438.902.265)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.041.638.285	4.736.071.018	1.427.356.900	763.202.604	2.708.318	8.970.977.125
Số cuối năm	1.944.947.217	4.078.913.364	909.141.700	590.680.861	556.654.435	8.080.337.577
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	-	1.379.540.457	137.121.000	1.516.661.457

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VNĐ Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>2.772.506.033</u>	<u>164.045.524</u>	<u>2.936.551.557</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	(85.874.403)	(85.874.403)
Hao mòn trong năm	-	(34.483.715)	(34.483.715)
Số cuối năm	-	(120.358.118)	(120.358.118)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>2.772.506.033</u>	<u>78.171.121</u>	<u>2.850.677.154</u>
Số cuối năm	<u>2.772.506.033</u>	<u>43.687.406</u>	<u>2.816.193.439</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VNĐ Khu thương mại và căn hộ</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	16.929.844.566
Kết chuyển từ hàng tồn kho	150.289.872.505
Số cuối năm	<u>167.219.717.071</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(2.765.207.938)
Khấu hao trong năm	(1.652.182.028)
Số cuối năm	<u>(4.417.389.966)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>14.164.636.628</u>
Số cuối năm (*)	<u>162.802.327.105</u>
Trong đó:	
Tài sản dùng để thế chấp (**)	13.487.442.848

(*) Bất động sản đầu tư thể hiện:

- Tầng trệt và tầng lửng và 16 căn hộ của khu căn hộ cao tầng Saigon Pavillon tọa lạc tại số 53 - 55 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 149.314.884.257 VNĐ; và

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(*) Bất động sản đầu tư thể hiện: (tiếp theo)

- Tầng trệt và tầng lửng của Tòa nhà Botanic tọa lạc tại số 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 13.487.442.848 VNĐ.

(**) Tầng trệt và tầng lửng của Tòa nhà Botanic với tổng diện tích 19.258,75 m² tọa lạc tại số 312 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trị giá 13.487.442.848 VNĐ được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Thuyết minh số 14).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư không thấp hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	7	1.400.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia ("Triệu Hưng Gia") là công ty cổ phần 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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	8.484.140.340	24.027.837.243
Khác	636.450.455	1.342.221.039
TỔNG CỘNG	9.120.590.795	25.370.058.282

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng (i)	20.000.000.000	-
Vay ngắn hạn cá nhân (ii)	16.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	36.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Hợp đồng vay số	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn				
018/020/12/0000105	<u>20.000.000.000</u>	Ngày 4 tháng 2 năm 2013 và ngày 26 tháng 2 năm 2013	12,00 - 16,00	Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5); hàng tồn kho (Thuyết minh số 7); và bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 11)

(ii) Chi tiết khoản vay ngắn hạn cá nhân như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Cổ đông và công nhân viên	<u>16.000.000.000</u>	Từ ngày 22 tháng 8 năm 2013 đến ngày 8 tháng 10 năm 2013	12,00	Tin chấp

Công ty sử dụng tiền vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	110.799.112.517	155.657.099.599
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	122.368.458.547	97.514.779.019
TỔNG CỘNG	233.167.571.064	253.171.878.618

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	20.910.009.080	5.618.191.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	4.582.113.465	5.718.116.196
Thuế thu nhập cá nhân	851.944.882	588.639.083
TỔNG CỘNG	26.344.067.427	11.924.946.565

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	101.156.649.438	37.942.128.043
Chi phí dự án bất động sản	29.609.316.432	-
Khác	767.582.000	-
TỔNG CỘNG	131.533.547.870	37.942.128.043

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đối thi công	15.417.071.311	10.945.548.433
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	5.530.000.000	-
Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư	4.662.425.707	121.362.552
Nhận đất cọc ngân hạn	4.200.428.950	2.949.359.500
Cổ tức phải trả	150.425.000	115.145.000
Khác	24.828.294	1.312.200
TỔNG CỘNG	29.985.179.262	14.132.727.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					VND	
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	100.000.000.000	42.000.000.000	-	8.078.182.911	31.581.219.993	181.659.402.904
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	48.238.171.353	48.238.171.353
Phân phối lợi nhuận	-	-	15.039.668.622	4.950.108.393	(19.989.777.015)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.950.108.392)	(4.950.108.392)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Số cuối năm	100.000.000.000	42.000.000.000	15.039.668.622	13.028.291.304	39.879.505.939	209.947.465.865
Năm nay						
Số đầu năm	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 thuần trong năm	-	-	-	-	34.643.092.932	34.643.092.932
Phân phối lợi nhuận	-	-	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
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	100.000.000.000	42.000.000.000	29.511.120.028	13.032.119.080	52.455.400.480	236.998.639.588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
VND		
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	10.000.000.000	15.000.000.000
Cổ tức đã trả	9.964.720.000	15.076.024.312

19.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm (cổ phiếu)	Số đầu năm (cổ phiếu)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
VND		
Tổng doanh thu	1.473.375.744.551	1.214.791.774.657
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	971.885.061.271	915.464.721.621
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	331.505.061.163	-
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	157.542.015.378	295.425.939.812
Khác	12.443.606.739	3.901.113.224
Các khoản giảm trừ doanh thu	(111.423.797)	(432.695.923)
Hàng bán trả lại	(70.280.120)	(360.747.323)
Giảm giá hàng bán	(41.143.677)	(71.948.600)
Doanh thu thuần	1.473.264.320.754	1.214.359.078.734
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	971.885.061.271	915.464.721.621
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	331.505.061.163	-
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	157.430.591.581	294.993.243.889
Khác	12.443.606.739	3.901.113.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	210.388.170	1.549.487.127
Tiền lãi chậm thanh toán	16.867.362	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	380.690
TỔNG CỘNG	227.255.532	1.549.867.817

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ xây dựng	909.466.166.919	851.745.090.248
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	341.331.494.126	-
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	153.589.284.918	283.876.247.922
Khác	8.404.949.388	989.010.803
TOTAL	1.412.791.895.351	1.136.610.348.973

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay ngân hàng	2.052.571.694	-
Tiền lãi chậm thanh toán	1.986.599.030	1.698.391.064
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	141.673.250	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	891.151
TỔNG CỘNG	4.180.843.974	1.699.282.215

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	6.080.422.195	4.680.489.556
Hoàn nhập chi phí công trình trích thừa	3.928.247.299	222.704.197
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành công trình	1.007.983.772	393.743.698
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	3.331.000.005
Thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	812.899.375	358.521.837
Khác	331.291.749	374.519.819
Chi phí khác	(580.799.617)	(3.714.030.546)
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ thanh lý	-	3.610.992.364
Chi phí thiết bị xây dựng cho thuê	574.642.408	89.338.797
Khác	6.157.209	13.699.385
GIÁ TRỊ THUẬN	5.499.622.578	966.459.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 21 tháng 8 năm 2012 hướng dẫn thực hiện giảm nộp thuế TNDN, Công ty được giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2012.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.423.595.070	10.357.537.301
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa năm trước	-	(38.277.766)
TỔNG CỘNG	10.423.595.070	10.319.259.535

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận chịu thuế:

	Năm nay			VND Năm trước
	Hoạt động chính	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Tổng cộng	
Lợi (lỗ) nhuận trước thuế	56.511.594.970	(15.241.900.464)	41.269.694.506	58.557.430.888
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	189.745.833	-	189.745.833	-
Chi phí không được khấu trừ	825.641.069	243.672.310	1.069.313.379	828.496.544
Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành	57.526.981.872	(14.998.228.154)	42.528.753.718	59.185.927.432
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	14.381.745.489	-	14.381.745.489	14.796.481.858
Thuế TNDN được giảm trong năm			(3.958.150.399)	(4.438.944.557)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành sau khi giảm trừ			10.423.595.070	10.357.537.301
Thuế TNDN phải trả đầu năm			5.718.116.196	27.447.316.950
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước			-	(38.277.766)
Thuế TNDN đã trả trong năm			(11.559.597.801)	(32.048.480.289)
Thuế TNDN phải trả cuối năm			4.582.113.465	5.718.116.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ chuyển sang năm sau	3.749.557.039	-	3.749.557.039	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	47.436.458	-	47.436.458	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.796.993.497	-		
<i>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh</i>			3.796.993.497	-

Lỗ chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng năm năm sau kể từ năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế ước tính là 14.998.228.154 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>VND</i>	
		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
2012	2017	14.998.228.154	14.998.228.154

Lỗ tính thuế ước tính được trình bày theo tờ khai thuế TNDN của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đông	Cung cấp dịch vụ xây dựng	309.753.342.730
		Doanh thu bán vật liệu xây dựng	93.606.640.605
		Thu nhập từ cho thuê	334.657.719
		Dịch vụ xây dựng sử dụng	55.951.992.008
		Thuê thiết bị	12.670.623.815
		Mượn tiền	2.016.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Bên liên quan	Doanh thu bán vật liệu xây dựng	10.881.922.795
		Thu nhập từ cho thuê	443.255.222
		Mua vật liệu xây dựng	17.462.662.158
		Thuê thiết bị	195.324.430
Lê Thủy Hương	Cổ đông	Mượn tiền	2.000.000.000
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	Cổ đông	Mượn tiền	1.514.000.000

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

<i>Công ty liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đông	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng, bán vật liệu xây dựng và cho thuê thiết bị	115.696.688.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Bên liên quan	Cho thuê thiết bị	138.866.808
			115.835.555.172
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Bên liên quan	Mua vật liệu xây dựng	3.464.000.000
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đông	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	(121.096.860.030)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Bên liên quan	Mua vật liệu xây dựng	(1.271.598.517)
			(122.368.458.547)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau: (tiếp theo)

			VNĐ
Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	Cổ đông	Mượn tiền	(2.016.000.000)
Lê Thủy Hương	Cổ đông	Mượn tiền	(2.000.000.000)
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	Cổ đông	Mượn tiền	(1.514.000.000)
			(5.530.000.000)

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu đang lưu hành trong năm.

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông		
Công ty (VNĐ)	34.643.092.932	48.238.171.353
Số cổ phiếu bình quân đang lưu hành (cổ phiếu)	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	3.464	4.824

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo cáo tài chính này.

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến một năm	455.400.000	-
Từ một đến năm năm	455.400.000	-
TỔNG CỘNG	910.800.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm duy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngân hàng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và các khoản tiền gửi ngân hàng.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

		VNĐ
	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm nay	+400	1.440.000.000
	-400	(1.440.000.000)
Cho năm trước	+400	-
	-400	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị hợp lý hay dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính thay đổi do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện cung cấp dịch vụ cho thuê bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cung cấp dịch vụ cho thuê trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 do trong năm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ cho thuê chủ yếu bằng VND.

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định để phục vụ cho việc cung cấp dịch vụ xây dựng. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch thi công và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày của báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là không đáng kể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

VND

Dưới 1 năm

Số cuối năm

Vay ngắn hạn	36.000.000.000
Phải trả người bán	233.167.571.064
Phải trả khác và chi phí phải trả	161.368.302.132

TỔNG CỘNG

430.535.873.196

Số đầu năm

Vay ngắn hạn	-
Phải trả người bán	253.171.878.618
Phải trả khác và chi phí phải trả	51.959.710.728

TỔNG CỘNG

305.131.589.346

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng các khoản phải thu khách hàng, hàng tồn kho và bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (*Thuyết minh số 14*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

29. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	180.225.519.753	(56.008.312)	86.983.015.657	-	180.169.511.441	86.983.015.657
Phải thu các bên liên quan	115.835.555.172	-	38.399.404.983	-	115.835.555.172	38.399.404.983
Phải thu khác	1.530.687.248	-	1.431.827.625	-	1.530.687.248	1.431.827.625
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.992.305.692	-	1.026.870.626	-	1.992.305.692	1.026.870.626
TỔNG CỘNG	299.584.067.865	(56.008.312)	127.841.118.891	-	299.528.059.553	127.841.118.891
Nợ phải trả tài chính						
Vay ngắn hạn	36.000.000.000	-	-	-	36.000.000.000	-
Phải trả người bán	110.799.112.517	-	155.657.099.599	-	110.799.112.517	155.657.099.599
Phải trả các bên liên quan	122.368.458.547	-	97.514.779.019	-	122.368.458.547	97.514.779.019
Phải trả ngắn hạn khác	161.368.302.132	-	51.959.710.728	-	161.368.302.132	51.959.710.728
TỔNG CỘNG	430.535.873.196	-	305.131.589.346	-	430.535.873.196	305.131.589.346

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

30. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Phúc Long
Kế toán trưởng



Phan Huy Vinh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 2 năm 2013