



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

*Quý 3 / 2014*

*Tháng 11/2014*

# **Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2014



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 37

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
ngày 30 tháng 09 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.328.089.581.650</b>	<b>3.995.926.433.261</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>312.233.818.361</b>	<b>618.518.444.081</b>
111	1. Tiền		232.750.879.051	310.513.540.907
112	2. Các khoản tương đương tiền		79.482.939.310	308.004.903.174
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.308.897.500.000</b>	<b>1.055.500.000.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.308.897.500.000	1.055.500.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.962.620.273.583</b>	<b>2.010.311.772.164</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	2.064.514.074.019	2.076.043.856.872
132	2. Trả trước cho người bán		25.891.760.020	39.275.161.905
135	3. Các khoản phải thu khác	7	44.676.704.312	46.459.843.005
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(172.462.264.768)	(151.467.089.618)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>585.550.232.820</b>	<b>248.339.897.206</b>
141	1. Hàng tồn kho		660.550.232.820	326.253.897.206
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.000.000.000)	(77.914.000.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>158.787.756.886</b>	<b>63.256.319.810</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	122.305.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		131.681.972.598	35.446.969.022
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	971.673.830
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	27.105.784.288	26.715.371.833
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>486.351.097.145</b>	<b>556.333.955.189</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>246.730.927.508</b>	<b>250.365.294.654</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	145.717.641.927	149.800.937.999
222	Nguyên giá		338.831.136.674	323.712.310.043
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(193.113.494.747)	(173.911.372.044)
227	2. Tài sản vô hình	11	99.929.562.697	99.622.080.043
228	Nguyên giá		107.337.484.018	106.095.331.452
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.407.921.321)	(6.473.251.409)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.083.722.884	942.276.612
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>82.084.815.018</b>	<b>92.307.223.295</b>
241	1. Nguyên giá		91.905.437.682	100.607.293.807
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.820.622.664)	(8.300.070.512)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>104.157.108.013</b>	<b>104.524.316.290</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		121.667.532.932	104.524.316.290
259	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(17.510.424.919)	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>53.378.246.606</b>	<b>109.137.120.950</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	49.465.778.862	103.812.944.392
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	3.867.467.744	5.279.176.558
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.814.440.678.795</b>	<b>4.552.260.388.450</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014 (tiếp theo)**  
ngày 30 tháng 09 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.201.953.898.226</b>	<b>2.083.766.496.899</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.186.625.801.668</b>	<b>2.002.895.871.972</b>
312	1. Phải trả người bán	15	1.076.601.794.996	1.013.608.167.423
313	2. Người mua trả tiền trước		282.489.883.727	69.949.248.285
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	40.828.656.023	62.860.072.852
316	4. Chi phí phải trả	17	539.836.610.128	616.929.305.538
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	139.669.840.367	91.772.615.151
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	62.090.054.232	75.027.233.127
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		38.813.876.435	23.899.854.867
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	20	6.295.085.760	48.849.374.729
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>15.328.096.558</b>	<b>80.870.624.927</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	14.128.096.558	15.670.693.741
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	1.200.000.000	65.199.931.186
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.434.367.786.411</b>	<b>2.302.477.289.437</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.434.367.786.411</b>	<b>2.302.477.289.437</b>
411	1. Vốn cổ phần		422.000.000.000	422.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		869.140.000.000	869.140.000.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		592.749.932.204	477.949.555.981
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		84.945.096.670	69.165.584.180
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		467.274.217.537	465.963.609.276
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>178.118.994.158</b>	<b>166.016.602.114</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.814.440.678.795</b>	<b>4.552.260.388.450</b>

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (US\$)	3.225.710	4.084.927
- Euro (EUR)	447	455

  
Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

  
Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 11 năm 2014

323  
T  
T  
E  
T



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
10	1. Doanh thu gộp và thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	2.144.059.963.437	1.503.268.553.518	4.993.060.017.159	3.762.316.766.802
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		1.993.284.767.997	(1.388.796.995.573)	(4.618.194.097.787)	3.462.095.666.797
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		150.775.195.440	114.471.557.945	374.865.919.372	300.221.100.005
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	26.713.275.454	28.459.969.530	83.408.325.998	79.285.152.420
22	5. Chi phí tài chính	24	(336.847.998)	48.180.709	(334.265.525)	419.625.067
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(55.908.656.625)	(45.769.967.028)	(154.175.340.777)	(110.417.938.700)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		121.242.966.271	97.209.741.156	303.764.639.068	269.507.938.792
31	8. Thu nhập khác	25	8.436.625.735	7.743.314.063	22.488.888.433	21.754.316.144
32	9. Chi phí khác	25	(613.113.138)	(3.839.110.904)	(756.742.276)	(9.783.537.028)
40	10. Lợi nhuận khác	25	7.823.512.597	3.904.203.159	21.732.146.157	11.970.779.116
45	11. Phần lãi từ công ty liên kết		1.280.531.346	1.567.840.319	4.181.306.945	8.112.285.672
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		130.347.010.214	102.681.784.634	329.678.092.170	289.591.003.580
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(29.323.172.296)	(29.115.186.439)	(72.094.414.993)	(85.731.302.291)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.2	(220.053.711)	(723.582.963)	(1.411.708.814)	(1.743.002.323)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		100.803.784.207	72.843.015.232	256.171.968.363	202.116.698.966
	<i>Phân bổ:</i>					
61	15.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số		11.637.324.487	8.047.735.224	21.692.073.417	14.225.744.000
62	15.2. Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		89.166.459.720	64.795.280.008	234.479.894.946	187.890.954.965
70	16. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	28	2.116		5.565	4.459

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

Ngày 10 tháng 11 năm 2014

*Hà Tiểu Anh*

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng

*Nguyễn Bá Dương*

Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>329.678.092.170</b>	<b>289.591.003.580</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10,11,12	25.922.620.727	28.968.522.587
03	Các khoản dự phòng		35.591.600.069	83.171.995.970
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		336.847.998	(141.425.829)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(87.748.451.898)	(83.990.980.511)
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>303.780.709.066</b>	<b>317.599.115.797</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(75.732.386.109)	(187.187.514.789)
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		(334.296.335.614)	765.750.014
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		147.741.284.227	48.458.864.533
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		54.469.470.655	25.608.869.822
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(69.781.910.595)	(89.257.706.630)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		740.000.000	1.417.845.568
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(78.073.975.825)	(10.258.234.479)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(51.153.144.195)</b>	<b>107.146.989.836</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(13.315.464.710)	(5.607.301.694)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.879.772.727	1.310.958.500
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(253.397.500.000)	(475.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	2.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(12.915.000.000)	-
26	Tiền thu hồi từ góp vốn vào đơn vị khác		13.666.740.424	81.178.250.155
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		76.858.390.501	77.038.406.473
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(187.223.061.058)</b>	<b>(319.579.686.566)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	22.2	(63.353.204.900)	(84.238.639.800)
36.1	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(4.388.400.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(67.741.604.900)</b>	<b>(84.238.639.800)</b>







**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("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 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013

Hoạt động chính trong năm của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

Công ty có trụ sở chính tại số 236/6 đường Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2014 là 1.086 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 1.014 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Điều chỉnh. Uy Nam có trụ sở đăng ký tại số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014, Công ty nắm giữ 51,24% vốn chủ sở hữu tại Uy Nam.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản 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.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

*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, hàng hóa tồn kho và chi phí các công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

**3.5 Tài sản vô hình**

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

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

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

CO  
CO  
A  
C  
NI



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
 vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.5 Tài sản vô hình (tiếp theo)**

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm 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 khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 42 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm

**3.7 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 Nhóm 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:

Tòa nhà văn phòng	30 năm
Khác	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai 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.

33  
N  
P  
D  
T  
TP



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.8 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**3.9 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ 2 đến 6 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại nếu có phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại (nếu có) được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười năm.

Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

143  
T  
A  
N  
B  
C  
H



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại nếu có phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
 vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0.5% đến 3% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại 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 Nhóm 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 hợp nhất.

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm 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.

11/31/2014



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quý đầu tư và phát triển*

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

*Quý khen thưởng, phúc lợi*

Quý 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.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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:

*Doanh thu bán hàng*

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.

*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.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 của Nhóm Công ty được xác lập.

13/09/2014



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
 vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất.

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 kỳ 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 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

COTEC



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

**3.21 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 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 ở Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm 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 Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm 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 Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, và các khoản phải trả khác.

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

Hiện tại thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện 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**

	VND	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	963.459.501	9.279.848
Tiền gửi ngân hàng	231.787.419.550	310.504.261.059
Các khoản tương đương tiền (*)	79.482.939.310	308.004.903.174
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>312.233.818.361</b>	<b>618.518.444.081</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	1.308.897.500.000	1.055.500.000.000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.308.897.500.000</u></b>	<b><u>1.055.500.000.000</u></b>

Đầu tư ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ ba tháng trở lên và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	2.018.865.253.325	1.998.828.648.247
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	45.648.820.694	77.215.208.625
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.064.514.074.019</u></b>	<b><u>2.076.043.856.872</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(171.544.983.257)	(151.467.089.618)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.892.969.090.762</u></b>	<b><u>1.924.576.767.254</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tiền lãi phải thu	26.817.823.611	20.837.805.559
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	11.957.879.495	14.450.498.473
Tiền thu hồi các khoản đầu tư	-	11.171.538.973
Phải thu khác	5.901.001.206	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.676.704.312</u></b>	<b><u>46.459.843.005</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(917.281.511)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>43.759.422.801</u></b>	<b><u>46.459.843.005</u></b>

11/31/6/2014



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	653.817.951.051	322.050.142.218
Hàng hóa	6.732.281.769	4.203.754.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>660.550.232.820</b>	<b>326.253.897.206</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(75.000.000.000)	(77.914.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>585.550.232.820</b>	<b>248.339.897.206</b>

Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Khu nhà ở cao tầng kết hợp TM DV Thảo Điền	164.950.604.559	-
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	75.000.000.000
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	46.494.314.260	15.507.648.907
Khu nhà ở cao cấp Viglacera	37.697.391.318	5.825.559.892
Trung tâm thương mại Aeon Mall Long Biên	37.153.574.847	-
Căn hộ cao cấp Everich - Quận 7	34.869.120.765	13.426.410.247
Khu phức hợp TM Nam Sài Gòn - Vivo City	24.482.504.489	35.767.247.833
Nhà xưởng may mặc Công ty Regina	19.712.504.103	-
Trung tâm dữ liệu dự phòng	19.617.007.116	7.273.724.771
Tòa tháp ven sông Delta	19.268.521.051	-
Khu vui chơi giải trí Tuyên Sơn	15.198.565.553	7.157.832.081
Trung tâm kho vận Sankyu	14.978.621.273	-
Chung cư An Phú	13.880.361.369	13.034.998.522
Khu nhà ở cao tầng Văn Phú – Trung Kính	13.292.429.889	-
Khách sạn 5 sao Centec	12.242.428.895	3.750.513.795
Nhà máy Camolast	9.506.305.260	-
Trụ sở ngân hàng Eximbank	8.118.395.780	11.472.372.355
Trung tâm thương mại- văn phòng 158 Võ Văn Tần	8.025.972.218	-
Các công trình khác	79.329.328.306	133.833.833.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>653.817.951.051</b>	<b>322.050.142.218</b>

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	23.993.834.939	24.429.701.717
Ký quỹ	3.111.949.349	2.285.670.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.105.784.288</b>	<b>26.715.371.833</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dung cụ quản lý</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	104.972.449.517	177.380.889.967	25.573.271.206	11.041.401.999	4.744.297.354	323.712.310.043
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.038.694.120	-	-	-	-	1.038.694.120
Mua mới	5.269.320.000	4.043.444.716	-	1.531.316.127	-	10.844.080.843
Phân loại lại từ Bất động sản đầu tư	8.701.856.125	-	-	-	-	8.701.856.125
Thanh lý	-	(3.222.574.458)	(2.243.229.999)	-	-	(5.465.804.457)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>119.982.319.762</u>	<u>178.201.760.225</u>	<u>23.330.041.207</u>	<u>12.572.718.126</u>	<u>4.744.297.354</u>	<u>338.831.136.674</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>1.342.329.348</i>	<i>62.338.780.888</i>	<i>4.144.942.324</i>	<i>6.391.555.290</i>	<i>4.744.297.354</i>	<i>78.961.905.204</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	(22.089.607.608)	(124.667.358.978)	(14.132.659.116)	(8.751.878.700)	(4.269.867.642)	(173.911.372.044)
Phân loại lại từ Bất động sản đầu tư	(870.185.613)	-	-	-	-	(870.185.613)
Khấu hao trong kỳ	(5.551.140.956)	(13.056.509.191)	(2.314.833.268)	(1.200.299.923)	(474.429.712)	(22.597.213.050)
Thanh lý	-	2.220.127.435	2.045.148.525	-	-	4.265.275.960
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>(28.510.934.177)</u>	<u>(135.503.740.734)</u>	<u>(14.402.343.859)</u>	<u>(9.952.178.623)</u>	<u>(4.744.297.354)</u>	<u>(193.113.494.747)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>82.882.841.909</u>	<u>52.713.530.989</u>	<u>11.440.612.090</u>	<u>2.289.523.299</u>	<u>474.429.712</u>	<u>149.800.937.999</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>91.471.385.585</u>	<u>42.698.019.491</u>	<u>8.927.697.348</u>	<u>2.620.539.503</u>	<u>-</u>	<u>145.717.641.927</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	102.603.924.366	3.491.407.086	106.095.331.452
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	454.545.456	454.545.456
Mua mới	-	787.607.110	787.607.110
Thanh lý	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>102.603.924.366</u>	<u>4.733.559.652</u>	<u>107.337.484.018</u>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	(3.368.948.790)	(3.104.302.619)	(6.473.251.409)
Khấu trừ trong kỳ	(586.955.430)	(347.714.482)	(934.669.912)
Thanh lý	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>(3.955.904.220)</u>	<u>(3.452.017.101)</u>	<u>(7.407.921.321)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>99.234.975.576</u>	<u>387.104.467</u>	<u>99.622.080.043</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>98.648.020.146</u>	<u>1.281.542.551</u>	<u>99.929.562.697</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	81.986.929.898	18.620.363.909	100.607.293.807
Tăng trong kỳ	-	-	-
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	(8.701.856.125)	-	(8.701.856.125)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>73.285.073.773</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>91.905.437.682</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	(8.198.692.975)	(101.377.537)	(8.300.070.512)
Khấu hao trong kỳ	(1.832.126.845)	(558.610.920)	(2.390.737.765)
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	870.185.613	-	870.185.613
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>(9.160.634.207)</u>	<u>(659.988.457)</u>	<u>(9.820.622.664)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>73.788.236.923</u>	<u>18.518.986.372</u>	<u>92.307.223.295</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>64.124.439.566</u>	<u>17.960.375.452</u>	<u>82.084.815.018</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**13.1. Đầu tư vào công ty liên kết**

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 09 năm 2014 như sau:

	30 tháng 9 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	52.211.162.616	20,16	47.981.890.157
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	17.510.424.919	36	17.510.424.919
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39	39.030.945.397	39	39.032.001.214
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	35	12.915.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>121.667.532.932</b>		<b>104.524.316.290</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(17.510.424.919)		-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>104.157.108.013</b>		<b>104.524.316.290</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Phú Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 15 số 0303527596 cấp ngày 23 tháng 6 năm 2014. Hoạt động chính của Phú Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 49030000474 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 3 số 3500740022 cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Hoạt động chính của Quảng Trọng theo giấy phép là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An ("Phú Gia An") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006924 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 6 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 3 số 0305004136 cấp ngày 8 tháng 9 năm 2011. Hoạt động chính của Phú Gia An theo giấy phép là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng FCC ("FCC") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là cung cấp dịch vụ xây dựng và quản lý dự án.

030  
CÔ  
CỔ  
XÂY  
(C  
/THA



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	49.068.698.388	103.151.192.721
Khác	397.080.474	661.751.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.465.778.862</u></b>	<b><u>103.812.944.392</u></b>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	1.014.441.117.331	892.582.606.369
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	62.160.677.665	121.025.561.054
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.076.601.794.996</u></b>	<b><u>1.013.608.167.423</u></b>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 26.1</i> )	28.871.875.124	26.559.370.726
Thuế giá trị gia tăng	11.428.022.485	12.768.846.978
Thuế thu nhập cá nhân	528.758.414	23.531.855.148
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.828.656.023</u></b>	<b><u>62.860.072.852</u></b>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí các công trình xây dựng	539.473.044.725	616.565.740.135
Khác	363.565.403	363.565.403
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>539.836.610.128</u></b>	<b><u>616.929.305.538</u></b>

.4432  
NG T  
PHÃ  
/ DỤ  
OTE  
VH TP

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Phải trả các đối xây dựng	117.274.584.425	90.681.394.730
Cổ tức phải trả	21.100.073.250	186.590.150
Khác	<u>1.295.182.692</u>	<u>904.630.271</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>139.669.840.367</u></b>	<b><u>91.772.615.151</u></b>

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

Dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng đã hoàn thành.

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	5.517.221.250	48.311.858.647
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	<u>777.864.510</u>	<u>537.516.082</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.295.085.760</u></b>	<b><u>48.849.374.729</u></b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Dự phòng trợ cấp thôi việc	11.055.949.761	11.038.531.011
Nhận ký quỹ dài hạn	<u>3.072.146.797</u>	<u>4.632.162.730</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.128.096.558</u></b>	<b><u>15.670.693.741</u></b>

11/01/2014



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	381.467.132.588	56.084.734.287	416.813.971.556	2.143.764.378.431
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	187.890.954.965	187.890.954.965
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	96.482.423.393	13.080.849.893	(109.563.273.286)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(14.158.087.884)	(14.158.087.884)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	477.949.555.981	69.165.584.180	396.716.877.351	2.233.230.557.512
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	477.949.555.981	69.165.584.180	465.963.609.276	2.302.477.289.437
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	234.479.894.946	234.479.894.946
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	114.800.376.223	15.779.512.490	(130.579.888.713)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(18.322.709.972)	(18.322.709.972)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	592.749.932.204	84.945.096.670	467.274.217.537	2.434.367.786.411



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số dư đầu kỳ	422.000.000.000	422.000.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>422.000.000.000</u>	<u>422.000.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	84.266.688.000	84.266.688.000
Cổ tức chi trả	(63.353.204.900)	(84.238.639.800)

**22.3 Cổ phiếu**

	VNĐ	
	30 tháng 09 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	42.200.000	42.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	42.200.000	42.200.000
Cổ phiếu thường	42.200.000	42.200.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	(66.656)	(66.656)
Cổ phiếu thường	(66.656)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.133.344	42.133.344
Cổ phiếu thường	42.133.344	42.133.344

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
Doanh thu hoạt động xây dựng	2.093.409.877.493	4.883.227.573.904	1.455.904.050.450	3.676.140.386.863
Doanh thu bán hàng hóa	44.153.644.675	92.570.626.130	33.934.025.590	49.343.443.508
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	2.431.569.908	6.356.018.787	4.750.197.419	17.795.386.852
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	4.064.871.361	10.905.798.338	8.680.280.059	19.037.549.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>2.144.059.963.437</b></u>	<u><b>4.993.060.017.159</b></u>	<u><b>1.503.268.553.518</b></u>	<u><b>3.762.316.766.802</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**23. DOANH THU (tiếp theo)**

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
Lãi tiền gửi ngân hàng	26.713.275.454	82.766.408.553	28.199.164.448	78.005.577.509
Cổ tức được chia	-	72.000.000	180.000.000	489.800.000
Bất lợi thẻ thương mại	-	-	-	561.856.461
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(534.216.123)	-	80.805.082	222.230.911
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	534.216.123	569.917.445	-	5.687.539
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.713.275.454</u></b>	<b><u>83.408.325.998</u></b>	<b><u>28.459.969.530</u></b>	<b><u>79.285.152.420</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	336.847.998	336.847.998	-	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(2.582.473)	(55.885.000)	(427.785.000)
Khác	-	-	7.704.291	8.159.933
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>336.847.998</u></b>	<b><u>334.265.525</u></b>	<b><u>(48.180.709)</u></b>	<b><u>(419.625.067)</u></b>

// C  
 C  
 X  
 C  
 C  
 HA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ			
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc Quý 3 năm 2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
<b>Thu nhập khác</b>	<b>8.436.625.735</b>	<b>22.488.888.433</b>	<b>7.743.314.063</b>	<b>21.754.316.144</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.067.730.142	15.222.528.366	6.287.727.485	7.555.911.181
Hoàn nhập chi phí công trình trích thừa	-	1.475.646.379	-	1.190.755.777
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.113.409.091	1.879.772.727	-	1.310.958.500
Điều chỉnh giảm chi phí do quyết toán công trình	-	-	-	5.597.897.308
Thu từ thanh lý công cụ, dụng cụ thi công	-	-	-	2.250.387.495
Khác	1.255.486.502	3.910.940.961	1.455.586.578	3.848.405.883
<b>Chi phí khác</b>	<b>(613.113.138)</b>	<b>(756.742.276)</b>	<b>(3.839.110.904)</b>	<b>(9.783.537.028)</b>
Giá trị còn lại công cụ, dụng cụ thanh lý	-	-	-	(950.916.634)
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	(317.643.417)	(317.643.417)	-	(387.859.408)
Khác	(295.469.721)	(439.098.859)	(3.839.110.904)	(8.444.760.986)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>7.823.512.597</b>	<b>21.732.146.157</b>	<b>3.904.203.159</b>	<b>11.970.779.116</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% thu nhập chịu thuế.

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VNĐ			
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc Quý 3 năm 2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.319.813.355	72.060.877.018	29.103.480.075	85.742.741.122
Điều chỉnh chi phí thuế trích (thừa) thiếu năm trước	3.358.941	33.537.975	11.706.364	(11.438.831)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.323.172.296</b>	<b>72.094.414.993</b>	<b>29.115.186.439</b>	<b>85.731.302.291</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lợi nhuận chịu thuế:

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>130.347.010.214</b>	<b>329.678.092.170</b>	<b>102.681.784.634</b>	<b>289.591.003.580</b>
<b>Các điều chỉnh</b>				
Chi phí không được khấu trừ	5.165.920.272	5.913.643.302	18.374.307.831	68.857.959.090
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	4.785.417	17.418.750	19.347.667	44.170.750
Chi phí phát hành cổ phiếu Cổ tức được chia	-	(72.000.000)	-	(54.545.455)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	794.571.876	505.015.562	52.960.865	(72.715.715)
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	(575.641.216)	(1.220.472.142)	(560.192.768)	(623.615.048)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(1.184.236.328)	(2.815.944.088)	(2.406.447.610)	(5.607.350.584)
Phần lãi từ công ty liên kết	(1.280.531.346)	(4.181.306.945)	(1.567.840.319)	(8.112.285.672)
Bất lợi thương mại	-	-	-	(561.856.461)
<b>Thu nhập điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>133.271.878.889</b>	<b>327.824.446.609</b>	<b>116.413.920.300</b>	<b>342.970.964.485</b>
Lỗ từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư năm trước chuyển sang	-	(275.005.618)	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>133.271.878.889</b>	<b>327.549.440.991</b>	<b>116.413.920.300</b>	<b>342.970.964.485</b>
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	29.319.813.355	72.060.877.018	29.103.480.075	85.742.741.122
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	24.211.752.137	26.559.370.726	39.864.724.526	29.475.076.465
Thuế TNDN phải trả do hợp nhất của công ty con	-	-	-	3.270.872.382
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) kỳ trước	3.358.941	33.537.975	11.706.364	(11.438.831)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(24.663.049.309)	(69.781.910.595)	(39.760.366.457)	(89.257.706.630)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>28.871.875.124</b>	<b>28.871.875.124</b>	<b>29.219.544.508</b>	<b>29.219.544.508</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>30 tháng 09 năm 2014</i>	<i>31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.432.308.948	2.759.632.753	(327.323.805)	11.042.687
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.567.412.748	2.065.426.935	(498.014.187)	(155.903.762)
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	22.227.869	729.244.964	(707.017.095)	(1.588.936.646)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	57.274.687	(61.169.019)	118.443.706	(9.204.602)
Dự phòng giảm giá đầu tư	(211.756.508)	(213.959.075)	2.202.567	-
	<b>3.867.467.744</b>	<b>5.279.176.558</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.411.708.814)</b>	<b>(1.743.002.323)</b>

**27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

VNĐ			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	95.782.181.306
		Mua vật liệu xây dựng	188.913.373.314
		Cho thuê thiết bị	2.120.208.846
		Bán vật liệu xây dựng	939.954.902
		Thuê thiết bị	777.118.575
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Góp vốn điều lệ	12.915.000.000

HÀNH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Phải thu (phải trả)
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, chi phí thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	<u>45.648.820.694</u>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	<u>11.957.879.495</u>
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	<u>62.160.677.665</u>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng cho dịch vụ xây dựng	<u>3.464.000.000</u>

28. LÃI TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2014	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2013
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	234.479.894.946	187.890.954.965
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	42.133.344	42.133.344
Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	5.565	4.459

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Nhóm Công ty không phân chia các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh với chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây dựng*

*Bộ phận mua bán nguyên vật liệu cho các công trình xây dựng*

*Bộ phận cho thuê văn phòng*

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

11/11/2014



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

					VNĐ
	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Kinh doanh Bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</b>					
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.112.509.840.418	232.499.523.690	14.175.810.114	(366.125.157.063)	4.993.060.017.159
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	367.078.906.509	774.196.002	7.450.420.472	(437.603.611)	374.865.919.372
Thu nhập không phân bổ					(45.187.827.202)
Lợi nhuận thuần trước thuế					329.678.092.170
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(73.506.123.807)
Lợi nhuận thuần sau thuế					256.171.968.363
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	2.821.396.193.683	73.400.084.463	101.313.318.708	(87.195.094.427)	2.908.914.502.427
Tài sản không phân bổ					1.905.526.176.368
Tổng tài sản					4.814.440.678.795
Công nợ bộ phận	2.082.971.275.238	89.333.967.947	3.750.011.307	(87.195.094.427)	2.088.860.160.065
Công nợ không phân bổ					113.093.738.161
Tổng công nợ					2.201.953.898.226



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

	VNĐ				
	Dịch vụ xây dựng	Mua bán nguyên vật liệu xây dựng	Cho thuê văn phòng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</b>					
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.739.734.769.310	123.741.458.235	19.037.549.579	(120.197.010.322)	3.762.316.766.802
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	291.866.480.957	971.306.806	7.736.744.001	(353.431.759)	300.221.100.005
Thu nhập không phân bổ					(10.630.096.425)
Lợi nhuận thuần trước thuế					289.591.003.580
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(87.474.304.614)
Lợi nhuận thuần sau thuế					202.116.698.966
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	2.530.356.959.015	61.873.534.367	97.599.455.113	(48.528.752.706)	2.641.301.195.789
Tài sản không phân bổ					1.577.886.543.651
Tổng tài sản					4.219.187.739.440
Công nợ bộ phận	1.685.162.591.967	101.511.209.570	5.273.084.671	(47.798.315.110)	1.744.148.571.098
Công nợ không phân bổ					79.917.840.203
Tổng công nợ					1.824.066.411.301



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
 vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. 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 nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

***Rủi ro lãi suất***

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

Nhóm 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 Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014 do các khoản tiền gửi của công ty có lãi suất cố định và không có khoản vay ngân hàng.

***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 ngoại tệ giao dịch.

Nhóm Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua hàng hóa 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. Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch mua hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Nhóm Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014 do Công ty trong năm thực hiện mua hàng chủ yếu bằng Việt Nam đồng.

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Nhóm 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 thi công công trình. Nhóm 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. Nhóm Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

030  
 ÔN  
 Ô P  
 Y D  
 )TE  
 TP. F

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

***Rủi ro thị trường (tiếp theo)***

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Nhóm Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Nhóm Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, và Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

***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 hoạt động tài chính của mình là tiền gửi ngân hàng.

***Phải thu khách hàng***

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

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

***Tiền gửi ngân hàng***

Nhóm 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 Tổng Giám Đốc Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Các khoản đầu tư tiền nhàn rỗi chỉ được giao dịch với các ngân hàng được Ban Tổng Giám Đốc phê duyệt.

14  
31  
Ái  
NK  
CJ  
07C



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

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

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm 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.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm 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 Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</b>			
Phải trả người bán	1.014.441.117.331	-	1.014.441.117.331
Phải trả bên liên quan	62.160.677.665	-	62.160.677.665
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	679.506.450.495	3.072.146.797	682.578.597.292
	<b><u>1.756.108.245.491</u></b>	<b><u>3.072.146.797</u></b>	<b><u>1.759.180.392.288</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Phải trả người bán	892.582.606.369	-	892.582.606.369
Phải trả bên liên quan	121.025.561.054	-	121.025.561.054
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	708.701.920.689	4.632.162.730	713.334.083.419
	<b><u>1.722.310.088.112</u></b>	<b><u>4.632.162.730</u></b>	<b><u>1.726.942.250.842</u></b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn để thanh toán các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới.

***Tài sản đảm bảo***

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

31. 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30 tháng 9 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013		30 tháng 9 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Đầu tư ngắn hạn khác	1.308.897.500.000		1.055.500.000.000	-	1.308.897.500.000	1.055.500.000.000
Phải thu khách hàng	2.018.865.253.325	(171.544.983.257)	1.998.828.648.247	(151.467.089.618)	1.847.320.270.068	1.847.361.558.629
Phải thu các bên liên quan	57.606.700.189		91.665.707.098		57.606.700.189	91.665.707.098
Phải thu khác	35.830.774.166	(917.281.511)	34.295.014.648		34.913.492.655	34.295.014.648
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	45.000.000		45.000.000		45.000.000	45.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	312.233.818.361		618.518.444.081		312.233.818.361	618.518.444.081
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.733.479.046.041</b>	<b>(172.462.264.768)</b>	<b>3.798.852.814.074</b>	<b>(151.467.089.618)</b>	<b>3.561.016.781.273</b>	<b>3.647.385.724.456</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Phải trả người bán	1.014.441.117.331		892.582.606.369		1.014.441.117.331	892.582.606.369
Phải trả cho các bên liên quan	62.160.677.665		121.025.561.054		62.160.677.665	121.025.561.054
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	679.506.450.495		708.701.920.689		679.506.450.495	708.701.920.689
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	3.072.146.797		4.632.162.730		3.072.146.797	4.632.162.730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.759.180.392.288</b>	<b>-</b>	<b>1.726.942.250.842</b>	<b>-</b>	<b>1.759.180.392.288</b>	<b>1.726.942.250.842</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2014**  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014

**31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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 các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 09 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**32. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2014**

Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2014	Quý 3 năm 2013	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế	85.314.166.238	64.795.280.008	20.518.886.230	31,67%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế tăng 31,67% chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu doanh thu cung cấp dịch vụ

Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2014	Quý 3 năm 2013	Chênh lệch	%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.144.059.963.437	1.503.268.553.518	640.791.409.919	42,63%

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng




Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 11 năm 2014

