

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 1 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 - 34

11/2021
Kế toán - 1/5/11

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
ngày 31 tháng 03 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.753.495.630.398	3.995.926.433.261
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	412.098.755.766	618.518.444.081
111	1. Tiền		278.093.838.993	310.513.540.907
112	2. Các khoản tương đương tiền		134.004.916.773	308.004.903.174
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.215.800.000.000	1.055.500.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.215.800.000.000	1.055.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.637.875.101.891	2.010.311.772.164
131	1. Phải thu khách hàng	6	1.706.302.244.932	2.076.043.856.872
132	2. Trả trước cho người bán		49.766.847.142	39.275.161.905
135	3. Các khoản phải thu khác	7	50.002.799.459	46.459.843.005
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(168.196.789.642)	(151.467.089.618)
140	IV. Hàng tồn kho	8	383.606.687.579	248.339.897.206
141	1. Hàng tồn kho		461.520.687.579	326.253.897.206
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(77.914.000.000)	(77.914.000.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		104.115.085.162	63.256.319.810
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.129.685.200	122.305.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		65.373.661.077	35.446.969.022
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		1.634.322.724	971.673.830
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	35.977.416.161	26.715.371.833
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		509.745.525.101	556.333.955.189
220	I. Tài sản cố định		254.281.789.013	250.365.294.654
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	153.016.841.799	149.800.937.999
222	Nguyên giá		335.916.711.691	323.712.310.043
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(182.899.869.892)	(173.911.372.044)
227	2. Tài sản vô hình	11	99.762.993.233	99.622.080.043
228	Nguyên giá		106.549.876.908	106.095.331.452
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.786.883.675)	(6.473.251.409)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.501.953.981	942.276.612
240	II. Bất động sản đầu tư	12	83.678.640.195	92.307.223.295
241	1. Nguyên giá		91.905.437.682	100.607.293.807
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.226.797.487)	(8.300.070.512)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	106.083.160.278	104.524.316.290
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		106.083.160.278	104.524.316.290
260	IV. Tài sản dài hạn khác		65.701.935.615	109.137.120.950
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	60.920.039.193	103.812.944.392
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.2	4.736.896.422	5.279.176.558
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.263.241.155.499	4.552.260.388.450

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.784.084.241.978	2.083.766.496.899
310	I. Nợ ngắn hạn		1.719.760.100.347	2.002.895.871.972
312	1. Phải trả người bán	15	770.717.095.826	1.013.608.167.423
313	2. Người mua trả tiền trước		102.894.945.012	69.949.248.285
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	21.192.670.033	62.860.072.852
316	4. Chi phí phải trả	17	591.391.279.158	616.929.305.538
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	102.631.327.015	91.772.615.151
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	63.646.815.324	75.027.233.127
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.738.261.867	23.899.854.867
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	20	34.547.706.112	48.849.374.729
330	II. Nợ dài hạn		64.324.141.631	80.870.624.927
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	14.015.523.641	15.670.693.741
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	50.308.617.990	65.199.931.186
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.319.010.491.812	2.302.477.289.437
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.319.010.491.812	2.302.477.289.437
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		489.894.857.448	477.949.555.981
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		72.088.212.325	69.165.584.180
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		467.628.882.039	465.963.609.276
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		160.146.421.709	166.016.602.114
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.263.241.155.499	4.552.260.388.450

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (US\$)	3.550.475	4.084.927
- Euro (EUR)	452	455

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
10	1. Doanh thu gộp và thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.226.590.835.095	969.282.931.438
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(1.123.209.076.943)	(894.306.217.802)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		103.381.758.152	74.976.713.636
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	28.989.579.716	23.628.639.767
22	5. Chi phí tài chính		(38.710.738)	662.135.000
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(58.829.878.221)	(36.997.925.276)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.502.748.909	62.269.563.127
31	8. Thu nhập khác	24	9.731.981.551	2.282.976.523
32	9. Chi phí khác	24	(10.980.000)	-
40	10. Lợi nhuận khác	24	9.721.001.551	2.282.976.523
45	11. Phần lãi từ công ty liên kết		3.285.044.419	3.602.785.743
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		86.508.794.879	68.155.325.393
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(18.142.749.026)	(18.307.263.708)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.2	(514.172.883)	(1.581.365.182)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		67.851.872.970	48.266.696.503
61	Phân bổ: 15.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		3.719.500.969	-
62	15.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		64.132.372.001	48.266.696.503
70	16. Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu	27	1.522	1.146

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		86.508.794.879	68.155.325.393
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10,11,12	9.228.857.089	9.100.658.695
03	Các khoản dự phòng		16.729.700.024	23.778.251.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(30.548.423.704)	(26.936.453.512)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		81.918.928.288	74.097.781.576
09	Tăng các khoản phải thu		315.759.713.510	(177.501.610.296)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(135.266.790.373)	105.202.231.606
11	Tăng các khoản phải trả		(297.251.752.329)	2.682.646.113
12	Giảm chi phí trả trước		41.885.525.124	47.847.338.131
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.1	(27.582.563.712)	(29.451.931.270)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		30.000.000	1.098.190.095
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.935.952.902)	(1.402.392.854)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(36.442.892.394)	22.572.253.101
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.467.677.439)	(311.272.272)
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(160.300.000.000)	(50.000.000.000)
26	Tiền thu hồi từ góp vốn vào đơn vị khác		11.171.538.973	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		19.683.157.495	18.904.027.653
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(133.912.980.971)	(31.407.244.619)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	22.2	(31.675.414.950)	(42.121.977.450)
36.1	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(4.388.400.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(36.063.814.950)	(42.121.977.450)
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(206.419.688.315)	(50.956.968.968)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014 (tiếp theo)
cho kỳ kết toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	618.518.444.081	681.485.846.811
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	412.098.755.766	630.528.877.843

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 5 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2014 là 1.089 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 31 tháng 03 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 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2014. Vào ngày 2 tháng 5 năm 2013, Công ty tăng tỷ lệ sở hữu trong Uy Nam, trước đây là công ty liên kết, lên 51,24% và lần đầu tiên có Công ty con. Do vậy, Nhóm Công ty đã lập và trình bày bảng kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013 cho mục đích dữ liệu tương ứng. Theo đó, các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể.

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 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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.

0303
CỘT
CỘT
XÃ
C
H TH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm	3 năm
Quyền sử dụng đất	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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 Đầu tư ngắn hạn

Các khoản đầu tư ngắn hạn được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng (nếu có). Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư được lập khi giá gốc cao hơn giá thị trường tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

3.11 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

3.12 *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 căn 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.

3.13 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và 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 theo hướng dẫn của Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013 sửa đổi và bổ sung 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 hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 *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.

3.15 *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 1 NĂM 2014

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

3.16 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.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 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 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

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.

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

3.20 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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 Nhóm 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.

3.21 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

3.22 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.

11/01/2014 10:11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

3.23 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

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	2.929.937.837	9.279.848
Tiền gửi ngân hàng	275.163.901.156	310.504.261.059
Các khoản tương đương tiền (*)	134.004.916.773	308.004.903.174
TỔNG CỘNG	412.098.755.766	618.518.444.081

(*) 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 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	1.640.063.664.450	1.998.828.648.247
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	66.238.580.482	77.215.208.625
TỔNG CỘNG	1.706.302.244.932	2.076.043.856.872
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(168.196.789.642)	(151.467.089.618)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.538.105.455.290	1.924.576.767.254

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tiền lãi phải thu	30.144.227.780	20.837.805.559
Các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	14.450.498.473	14.450.498.473
Tiền thu hồi các khoản đầu tư	-	11.171.538.973
Phải thu khác	5.408.073.206	-
TỔNG CỘNG	50.002.799.459	46.459.843.005

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí các công trình dở dang	458.207.442.475	322.050.142.218
Hàng hóa	3.313.245.104	4.203.754.988
TỔNG CỘNG	461.520.687.579	326.253.897.206
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(77.914.000.000)	(77.914.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	383.606.687.579	248.339.897.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

		VND
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Khu phức hợp TM Nam Sài Gòn - Vivo City	92.531.845.810	35.767.247.833
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	75.000.000.000
Khu nghỉ dưỡng Salinda Phú Quốc	34.420.884.744	15.637.775.494
Cao ốc Viglacera	33.809.531.825	5.825.559.892
Chung cư An Phú	23.088.849.645	13.034.998.522
Căn hộ cao cấp Everich - Quận 7	18.197.062.252	13.426.410.247
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	14.274.648.381	15.507.648.907
Tòa nhà Viettel Kiên Giang	12.753.779.469	11.095.030.501
Khách sạn 5 sao Centec	11.174.454.441	3.750.513.795
Trung tâm dữ liệu dự phòng	10.985.706.527	7.273.724.771
Sun Villa – Công tác hoàn thiện	10.086.596.934	9.712.460.356
TTTM và văn phòng 158 Võ Văn Tần	8.611.968.333	-
Nhà máy sợi Texhong Móng Cái - Giai đoạn 2	8.616.948.948	200.000.000
Nhà máy ACE Sanofi	7.873.134.107	-
Nhà máy Wahl Clipper	7.445.044.153	4.280.221.866
Dự án Biệt thự nhà E6	6.261.104.732	14.008.912.460
Các công trình khác	83.075.882.174	97.529.637.574
TỔNG CỘNG	458.207.442.475	322.050.142.218

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	33.580.303.288	24.429.701.717
Ký quỹ	2.397.112.873	2.285.670.116
TỔNG CỘNG	35.977.416.161	26.715.371.833

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	104.972.449.517	177.380.889.967	25.573.271.206	11.041.401.999	4.744.297.354	323.712.310.043
Mua mới	432.964.520	2.852.081.003	-	217.500.000	-	3.502.545.523
Tăng do phân loại lại từ bất động sản đầu tư	8.701.856.125	-	-	-	-	8.701.856.125
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối quý 1/2014	114.107.270.162	180.232.970.970	25.573.271.206	11.258.901.999	4.744.297.354	335.916.711.691
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	1.124.079.348	53.686.227.899	3.167.579.329	4.895.517.940	-	62.873.404.516
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	22.089.607.608	124.661.715.153	14.132.659.116	8.734.472.118	4.292.918.049	173.911.372.044
Khấu hao trong quý	1.829.811.121	4.848.238.583	823.075.057	379.972.605	237.214.869	8.118.312.235
Tăng do phân loại lại từ bất động sản đầu tư	870.185.613	-	-	-	-	870.185.613
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối quý 1/2014	24.789.604.342	129.509.953.736	14.955.734.173	9.114.444.723	4.530.132.918	182.899.869.892
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	82.882.841.909	52.719.174.814	11.440.612.090	2.306.929.881	451.379.305	149.800.937.999
Số cuối quý 1/2014	89.317.665.820	50.723.017.234	10.617.537.033	2.144.457.276	214.164.436	153.016.841.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền/ Phần mềm	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	102.603.924.366	3.491.407.086	106.095.331.452
Mua mới	-	454.545.456	454.545.456
Thanh lý	-	-	-
Số cuối quý 1/2014	102.603.924.366	3.945.952.542	106.549.876.908
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	3.368.948.790	3.104.302.619	6.473.251.409
Khấu trừ trong quý	195.651.810	117.980.456	313.632.266
Thanh lý	-	-	-
Số cuối quý 1/2014	3.564.600.600	3.222.283.075	6.786.883.675
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	99.234.975.576	387.104.467	99.622.080.043
Số cuối quý 1/2014	99.039.323.766	723.669.467	99.762.993.233

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn với giá trị là 64.662.555.400 VNĐ và không được khấu trừ.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tòa nhà văn phòng	Khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	81.986.929.898	18.620.363.909	100.607.293.807
Tăng trong quý	-	-	-
Giảm do phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(8.701.856.125)	-	(8.701.856.125)
Số cuối quý 1/2014	73.285.073.773	18.620.363.909	91.905.437.682
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	8.198.692.975	101.377.537	8.300.070.512
Khấu hao trong quý	610.708.948	186.203.640	796.912.588
Giảm do phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(870.185.613)	-	(870.185.613)
Số cuối quý 1/2014	7.939.216.310	287.581.177	8.226.797.487
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	73.788.236.923	18.518.986.372	92.307.223.295
Số cuối quý 1/2014	65.345.857.463	18.332.782.732	83.678.640.195

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 03 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 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31 tháng 03 năm 2014	VNĐ 31 tháng 12 năm 2013
Đầu tư vào công ty liên kết	106.083.160.278	104.524.316.290
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	106.083.160.278	104.524.316.290

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Nhóm Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 03 năm 2014 như sau:

	31 tháng 03 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	49.540.734.145	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	39.032.001.214	39	39.032.001.214
TỔNG CỘNG		106.083.160.278		104.524.316.290

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 13 số 0303527596 cấp ngày 7 tháng 11 năm 2013. Hoạt động chính của Phú Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

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 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 là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	60.479.111.811	103.151.192.721
Khác	440.927.382	661.751.671
TỔNG CỘNG	60.920.039.193	103.812.944.392

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	663.926.004.653	892.582.606.369
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	106.791.091.173	121.025.561.054
TỔNG CỘNG	770.717.095.826	1.013.608.167.423

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.1)	17.091.448.787	26.559.370.726
Thuế giá trị gia tăng	2.445.590.765	12.768.846.978
Thuế thu nhập cá nhân	1.655.630.481	23.531.855.148
TỔNG CỘNG	21.192.670.033	62.860.072.852

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Chi phí các công trình xây dựng	591.027.713.755	616.565.740.135
Khác	363.565.403	363.565.403
TỔNG CỘNG	591.391.279.158	616.929.305.538

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Phải trả các đối tượng xây dựng	89.937.386.805	90.681.394.730
Cổ tức phải trả	10.644.519.200	186.590.150
Khác	2.049.421.010	904.630.271
TỔNG CỘNG	102.631.327.015	91.772.615.151

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	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	32.183.646.919	48.311.858.647
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	2.364.059.193	537.516.082
TỔNG CỘNG	34.547.706.112	48.849.374.729

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 03 năm 2014	31 tháng 12 năm 2013
Dự phòng trợ cấp thôi việc	11.043.376.844	11.038.531.011
Nhận ký quỹ dài hạn	2.972.146.797	4.632.162.730
TỔNG CỘNG	14.015.523.641	15.670.693.741

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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
Quý 1 năm 2013							
Số đầu năm	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
Tăng trong quý	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong quý	-	-	-	-	-	48.266.696.503	48.266.696.503
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(42.133.344.000)	(42.133.344.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối quý	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	381.467.132.588	56.084.734.287	422.947.324.059	2.149.897.730.934
Quý 1 năm 2014							
Số đầu quý	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 quý	-	-	-	-	-	64.132.372.001	64.132.372.001
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	11.945.301.467	2.922.628.145	(14.867.929.612)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.465.825.626)	(5.465.825.626)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(42.133.344.000)	(42.133.344.000)
Số cuối quý	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	489.894.857.448	72.088.212.325	467.628.882.039	2.319.010.491.812



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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	
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Vốn cổ phần		
Số dư đầu năm	422.000.000.000	422.000.000.000
Tăng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>422.000.000.000</u>	<u>422.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	42.133.344.000	42.133.344.000
Cổ tức chi trả	(31.675.414.950)	(42.121.977.450)

22.3 Cổ phiếu

	VNĐ	
	31 tháng 03 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 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.196.676.406.831	956.899.421.902
Doanh thu bán hàng hóa	25.880.362.716	-
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	1.113.678.664	7.208.653.576
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.920.386.884	5.174.855.960
TỔNG CỘNG	<u>1.226.590.835.095</u>	<u>969.282.931.438</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Lãi tiền gửi ngân hàng	28.917.579.716	23.346.633.157
Cổ tức được chia	72.000.000	282.006.610
TỔNG CỘNG	<u>28.989.579.716</u>	<u>23.628.639.767</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Thu nhập khác	9.731.981.551	2.282.976.523
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	7.138.914.047	82.983.387
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.036.072.335	86.997.249
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ thi công	-	1.121.434.000
Khác	1.556.995.169	991.561.887
Chi phí khác	(10.980.000)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	9.721.001.551	2.282.976.523

25. 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.

25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Quý 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.142.749.026	18.307.263.708
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	514.172.883	1.581.365.182
TỔNG CỘNG	18.656.921.909	19.888.628.890

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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 1 năm 2014	Quý 1 năm 2013
Lợi nhuận trước thuế	86.508.794.879	68.155.325.393
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.184.163.124	14.268.266.705
Cổ tức đã nhận	(72.000.000)	-
Lãi từ công ty liên kết	(3.285.044.419)	(3.602.785.743)
Tăng các khoản dự phòng trợ cấp thôi việc	4.845.833	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	278.381.035	-
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(1.521.253.848)	(5.441.007.454)
Thay đổi lợi nhuận chưa thực hiện	(768.023.006)	(58.163.291)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	82.329.863.598	73.321.635.610
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	18.112.569.992	18.330.408.903
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu kỳ trước	30.179.034	(23.145.195)
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	18.142.749.026	18.307.263.708
Thuế TNDN hoãn lại nộp thừa	(28.107.253)	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	26.559.370.726	29.475.076.465
Thuế TNDN đã trả trong quý	(27.582.563.712)	(29.451.931.270)
Thuế TNDN phải trả cuối quý 1/2014	17.091.448.787	18.330.408.903

27

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan 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 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	66.238.580.482
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	11.957.879.495
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Triệu Hưng Gia	Công ty liên kết	Thanh lý đầu tư	2.492.618.978
			14.450.498.473
Phải trả người bán			
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	106.971.091.173
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng cho dịch vụ xây dựng	3.464.000.000

27. 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.

Quý 1 năm 2014 Quý 1 năm 2013

Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	64.132.372.001	48.266.696.503
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)	1.522	1.146

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 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

28. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

28. 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	Cho thuê văn phòng	Loại trừ	Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014					
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.276.583.469.481	77.598.061.682	4.146.779.760	(131.737.475.828)	1.226.590.835.095
Kết quả					
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phận	89.129.412.346	(812.153.833)	2.018.065.577	(1.564.036.610)	88.771.287.480
Thu nhập không phân bổ					(2.262.492.601)
Lợi nhuận thuần trước thuế					86.508.794.879
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(18.656.921.909)
Lợi nhuận thuần sau thuế					67.851.872.970
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.340.566.254.331	63.389.134.783	103.038.244.129	(97.847.750.746)	2.409.145.882.497
Tài sản không phân bổ					1.854.095.273.002
Tổng tài sản					4.263.241.155.499
Công nợ bộ phận	1.691.907.316.825	104.920.599.924	5.336.205.990	(96.541.550.548)	1.705.622.572.191
Công nợ không phân bổ					78.461.669.787
Tổng công nợ					1.784.084.241.978

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

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

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

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

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.

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		
	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 03 năm 2014			
Phải trả người bán	663.926.004.653	-	663.926.004.653
Phải trả bên liên quan	106.791.091.173	-	106.791.091.173
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	694.022.606.173	2.972.146.797	696.994.752.970
	1.464.739.701.999	2.972.146.797	1.467.711.848.796
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
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
	1.722.310.088.112	4.632.162.730	1.726.942.250.842

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

30. 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	
	31 tháng 03 năm 2014		31 tháng 12 năm 2013	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Đầu tư ngắn hạn khác	1.215.800.000.000	-	1.055.500.000.000	-
Phải thu khách hàng	1.640.063.664.450	(168.196.789.642)	1.998.828.648.247	(151.467.089.618)
Phải thu các bên liên quan	80.689.078.955	-	91.665.707.098	-
Phải thu khác	37.949.413.859	-	34.295.014.648	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	45.000.000	-	45.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	412.098.755.766	-	618.518.444.081	-
TỔNG CỘNG	3.386.645.913.030	(168.196.789.642)	3.798.852.814.074	(151.467.089.618)
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	663.926.004.653	-	892.582.606.369	-
Phải trả cho các bên liên quan	106.791.091.173	-	121.025.561.054	-
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	694.022.606.173	-	708.701.920.689	-
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	2.972.146.797	-	4.632.162.730	-
TỔNG CỘNG	1.467.711.848.796	-	1.726.942.250.842	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2014
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014

30. 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 31 tháng 03 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.

31. 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 12 tháng 5 năm 2014

