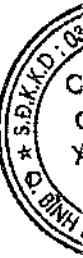


**Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3

Ngày 30 tháng 9 năm 2013



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.674.675.716.099</b>	<b>3.046.715.665.716</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>384.933.369.898</b>	<b>681.485.846.811</b>
111	1. Tiền		221.928.481.106	94.314.871.184
112	2. Các khoản tương đương tiền		163.004.888.792	587.170.975.627
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>991.267.205.000</b>	<b>515.339.420.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		993.116.192.450	517.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(1.848.987.450)	(2.276.772.450)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.802.516.779.101</b>	<b>1.457.889.671.264</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	1.794.507.532.929	1.447.503.573.573
132	2. Trả trước cho người bán		46.454.978.510	29.139.666.769
135	3. Các khoản phải thu khác	8	43.962.240.747	37.490.403.403
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8	(82.407.973.085)	(56.243.972.481)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>410.553.310.761</b>	<b>382.675.128.544</b>
	1. Hàng tồn kho		504.582.266.990	407.525.128.544
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(94.028.956.229)	(24.850.000.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>85.405.051.339</b>	<b>9.325.599.097</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		19.677.110.438	154.489.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		35.249.205.827	-
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		921.435.655	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	29.557.299.419	9.171.109.326
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>544.512.023.341</b>	<b>632.121.721.529</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>238.931.843.053</b>	<b>226.953.954.136</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	134.947.584.756	138.599.650.290
222	Nguyên giá		299.904.158.760	266.499.895.843
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(164.956.574.004)	(127.900.245.553)
227	2. Tài sản vô hình	12	100.027.719.831	88.214.332.027
228	Nguyên giá		106.095.331.452	92.280.510.590
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(6.067.611.621)	(4.066.178.563)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.956.538.466	139.971.819
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>93.707.632.159</b>	<b>96.286.741.297</b>
241	1. Nguyên giá		103.164.365.665	103.164.365.665
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.456.733.506)	(6.877.624.368)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>110.774.939.645</b>	<b>177.066.322.916</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		109.072.939.645	175.364.322.916
258	2. Đầu tư dài hạn khác		28.202.000.000	30.202.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(26.500.000.000)	(28.500.000.000)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>101.097.608.484</b>	<b>131.814.703.180</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	96.415.061.738	125.565.391.034
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	4.637.546.746	6.204.312.146
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.219.187.739.440</b>	<b>3.678.837.387.245</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

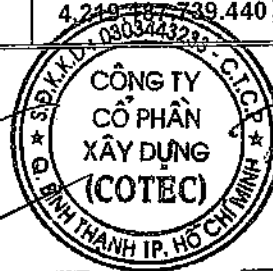
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.824.066.411.301</b>	<b>1.535.073.008.814</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.736.240.705.792</b>	<b>1.520.648.739.204</b>
312	1. Phải trả người bán	16	729.817.622.951	575.290.157.020
313	2. Người mua trả tiền trước		200.191.854.984	81.791.209.675
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	35.698.851.427	43.101.396.504
316	4. Chi phí phải trả	18	548.280.526.454	628.009.600.025
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	101.226.652.857	70.589.115.787
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	46.920.614.451	6.439.049.691
338	7. Doanh thu chưa thực hiện	21	49.465.511.819	102.068.016.427
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		24.639.070.849	13.360.194.075
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>87.825.705.509</b>	<b>14.424.269.610</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	14.305.705.509	14.424.269.610
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn		73.520.000.000	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.233.230.557.512</b>	<b>2.143.764.378.431</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.233.230.557.512</b>	<b>2.143.764.378.431</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		477.949.555.981	381.467.132.588
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		69.165.584.180	56.084.734.287
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		396.716.877.351	416.813.971.556
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>161.890.770.627</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.219.297.739.440</b>	<b>3.678.837.387.245</b>

*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 11 năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
10	1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.503.268.553.518	3.762.316.766.802
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(1.388.796.995.573)	(3.462.095.666.797)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.471.557.945	300.221.100.005
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	28.459.969.530	79.285.152.420
22	5. Chi phí tài chính	25	48.180.709	419.625.067
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(45.769.967.028)	(110.417.938.700)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		97.209.741.156	269.507.938.792
31	8. Thu nhập khác	26	7.743.314.063	21.754.316.144
32	9. Chi phí khác	26	(3.839.110.904)	(9.783.537.028)
40	10. Lợi nhuận khác	26	3.904.203.159	11.970.779.116
45	11. Phần lãi từ công ty liên kết		1.567.840.319	8.112.285.672
50	12. Tổng lợi nhuận trước thuế		102.681.784.634	289.591.003.580
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(29.115.186.439)	(85.731.302.291)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.2	(723.582.963)	(1.743.002.323)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		72.843.015.232	202.116.698.966
	Phân bổ:			
	15.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		8.047.735.224	14.225.744.001
	15.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		64.795.280.008	187.890.954.965
70	16. Lãi trên mỗi cổ phiếu	29	1.537	4.459

- Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày 02/05/2013 nên số liệu kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty mẹ không thể hiện số liệu năm 2012.

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

*Hà Tiểu Anh*

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



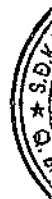
*Nguyễn Bá Dương*  
Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		<b>260.475.817.141</b>	<b>215.716.237.083</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11,12,13	27.682.397.423	29.321.735.477
03	Các khoản dự phòng		197.173.560.730	27.675.939.393
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(141.425.829)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(84.919.617.251)	(58.748.292.450)
06	Chi phí lãi vay	25	-	444.017.567
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		<b>400.270.732.214</b>	<b>214.409.637.071</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(187.187.514.789)	(355.928.851.486)
10	Giảm hàng tồn kho		765.750.014	9.608.647.702
11	Tăng các khoản phải trả		(36.427.513.788)	330.306.886.774
12	Giảm chi phí trả trước		25.608.869.822	55.059.721.473
13	Tiền lãi vay đã trả		-	(444.017.567)
14	Thuế TNDN đã nộp	27.1	(89.257.706.630)	(55.863.100.820)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		1.417.845.568	31.286.245.566
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.258.234.479)	(34.115.975.145)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		<b>104.932.227.932</b>	<b>194.319.193.568</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(3.392.539.790)	(2.353.913.264)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	26	1.310.958.500	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(475.500.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		2.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		-	(478.000.000)
26	Tiền thu về từ mua công ty con, cần trừ tiền đã chi trong kỳ		81.178.250.155	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		77.038.406.473	44.145.747.694
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		<b>(317.364.924.662)</b>	<b>41.313.834.430</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VND

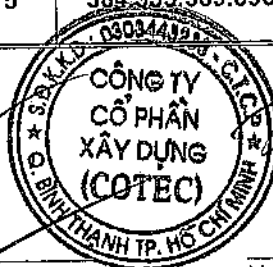
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31 36	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu Cổ tức đã trả	23.2	- (84.238.639.800)	516.540.000.000 (84.188.815.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(84.238.639.800)	432.351.185.000
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(296.671.336.530)	667.984.212.998
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	681.485.846.811	251.978.411.295
61	Ảnh hưởng của chênh lệch tỉ giá		118.859.617	(11.209.384)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	384.933.369.898	919.951.414.909

*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 11 năm 2013

# Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 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 kỳ 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 đăng ký 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 2013 là 647 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 578 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 9 năm 2013, 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**

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Việt Nam và và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") khác 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).

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 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 được đăng ký 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 các 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 sử dụng trong kế toán*

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

##### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013. Đây là năm kế toán đầu tiên Nhóm Công ty lập báo cáo hợp nhất. Do đó, Nhóm Công ty đã lập và trình bày bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kết toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012 cho mục đích so sánh. 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 đối với các công ty liên kết.

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.

Các 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.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua (nếu có) được ghi nhận vào lợi thế thương mại.



# Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán

Bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Nhóm Công ty đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN 10") và Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179"). CMKTVN số 10 và Thông tư 179 khác với Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Công ty đã sử dụng trong kỳ trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

#### Nghiệp vụ

#### Xử lý kế toán theo

#### CMKTVN 10

#### Thông tư 201

Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được hoàn nhập trong kỳ tiếp theo.

Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trước thuế của Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất các kỳ sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

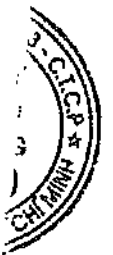
#### Thông tư 179

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại cuối kỳ

Tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại ngày lập báo cáo

Tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày lập báo cáo

CMKTVN 10 và Thông tư 179 được áp dụng từ ngày 31 tháng 12 năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm đến các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 3.2 *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.

##### 3.3 *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 sản xuất, kinh doanh 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, thành phẩm tồn kho 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 kinh doanh hợp nhất.

##### 3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên các 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 dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu 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.

##### 3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 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.

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.

#### 3.7 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 khấu hao 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 máy tính	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 - 50 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

Hao mòn 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
-------------------	--------

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 giữa niên độ 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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

### 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 3 đến 5 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 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 trị 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 trị 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 (nếu có) 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.

### 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 cán trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 3.12 **Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Các báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với các 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 có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được 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 kỳ 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm 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.

##### 3.16 **Các khoản dự phòng**

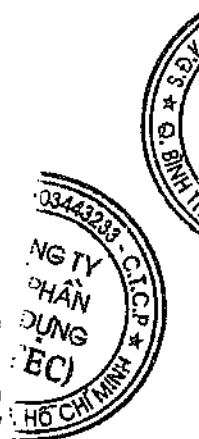
Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính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

Dự phòng bảo hành công trình được ước tính dựa trên kinh nghiệm quá khứ về mức độ sửa chữa và hư hỏng, và được tính theo mức bình quân từ 1% đến 3% trên giá trị công trình đã hoàn thành.

##### 3.17 **Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty đã áp dụng CMKTVN 10 và Thông tư 179 để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá từ ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 kỳ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ.



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Cách xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ theo CMKTVN số 10 và Thông tư 179 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như đã được Tập đoàn áp dụng trong giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012. Các khác biệt giữa CMKTVN số 10/ Thông tư 179 và Thông tư 201 là không trọng yếu như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

##### 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 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 năm 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.

###### *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 và 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:

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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.

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

#### 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 của Bộ Tài chính – Hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày các 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 các 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.



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### 3.23 Công cụ tài chính (tiếp theo)

###### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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, 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 phân 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, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

#### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2013, Công ty đã mua thêm 2.640.000 cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Xây Dựng Uy Nam ("Uy Nam"), tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Uy Nam từ 31% thành 51,24%.

Giá trị hợp lý tạm tính của tài sản thuần và nợ phải trả có thể xác định được của Uy Nam tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND	
	<i>Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ của Uy Nam</i>
<b>Tài sản</b>	<b>558.200.409.708</b>	<b>558.200.409.708</b>
Tiền và tương đương tiền	171.022.730.155	171.022.730.155
Các khoản phải thu	226.763.092.229	226.763.092.229
Hàng tồn kho	97.822.888.460	97.822.888.460
Các tài sản ngắn hạn khác	9.425.833.883	9.425.833.883
Tài sản cố định	37.008.466.865	37.008.466.865
Tài sản dài hạn khác	16.157.398.116	16.157.398.116
<b>Nợ phải trả</b>	<b>249.052.896.114</b>	<b>249.052.896.114</b>
Phải trả người bán	189.665.627.516	189.665.627.516
Phải trả khác	59.387.268.598	59.387.268.598
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>309.147.513.594</b>	<b>309.147.513.594</b>
Phần lợi ích của cổ đông công ty mẹ (51,24%)	158.407.185.966	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh	(561.856.461)	
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>157.845.329.505</b>	

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	2.484.547.868	54.541.675
Tiền gửi ngân hàng	219.443.933.238	94.260.329.509
Các khoản tương đương tiền	163.004.888.792	587.170.975.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.933.369.898</b>	<b>681.485.846.811</b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

#### 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	985.500.000.000	510.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(1.848.987.450)	(2.276.772.450)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>991.267.205.000</b>	<b>515.339.420.000</b>

##### 6.1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn

	VNĐ			
	30 tháng 9 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Số cổ phiếu	Giá trị	Số cổ phiếu	Giá trị
Đầu tư vào các công ty niêm yết:				
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	20.950	2.051.942.650	20.950	2.051.942.650
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	10.550	637.871.300	10.550	637.871.300
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	45.000	2.542.808.500	45.000	2.542.808.500
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	90.000	2.383.570.000	60.000	2.383.570.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.500</b>	<b>7.616.192.450</b>	<b>136.500</b>	<b>7.616.192.450</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn		(1.848.987.450)		(2.276.772.450)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>5.767.205.000</b>		<b>5.339.420.000</b>

##### 6.2. Đầu tư ngắn hạn khác

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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	1.671.503.955.271	1.320.384.644.263
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	123.003.577.658	127.118.929.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.794.507.532.929</b>	<b>1.447.503.573.573</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(79.106.565.181)	(55.182.008.195)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.715.400.967.748</b>	<b>1.392.321.565.378</b>

#### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền lãi phải thu	31.791.974.572	23.491.004.361
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	11.957.879.495	13.973.879.495
Phải thu khác	212.386.680	25.519.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.962.240.747</b>	<b>37.490.403.403</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.301.407.904)	(1.061.964.286)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>40.660.832.843</b>	<b>36.428.439.117</b>

#### 9. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	492.928.471.606	407.525.128.544
Hàng hóa	11.653.795.384	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>504.582.266.990</b>	<b>407.525.128.544</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(94.028.956.229)	(24.850.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>410.553.310.761</b>	<b>382.675.128.544</b>

#### *Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

	<i>Đơn vị tính:</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu kỳ	(24.850.000.000)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(69.178.956.229)	(10.650.000.000)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối kỳ	(94.028.956.229)	(10.650.000.000)

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
		VNĐ
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	73.438.243.737
Trung tâm thương mại và văn phòng Viettel (khối nhà A)	36.455.924.721	-
Khu nghỉ dưỡng Salinda Phú Quốc	24.093.590.812	6.353.748.045
Căn hộ cao cấp Diamond Island	21.281.339.099	49.386.391.147
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	20.757.482.516	35.186.376.299
Căn hộ cao cấp Kenton	19.028.956.229	15.248.486.530
Căn hộ Xây lắp điện 1	15.321.944.062	21.815.075.360
Chung cư 381 Bến Chương Dương	14.190.099.198	9.055.406.725
Trụ sở Eximbank	14.119.841.908	-
Khu biệt thự The Everich 2	12.854.956.668	11.901.915.565
Nhà máy tôn Phương Nam	24.394.188.044	-
Khu biệt thự S8 S16	22.403.601.735	-
Nhà máy sản xuất nước giải khát Coca-Cola	17.977.440.326	-
Trung tâm thương mại SC Vivo City	14.172.579.769	-
Khu chung cư Rừng cọ Ecopark	13.577.671.686	-
Khu vui chơi Tuyên Sơn	10.763.714.194	-
Nhà máy Diana Bắc Ninh	10.576.841.593	-
Các công trình khác	125.958.299.046	185.139.485.136
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>492.928.471.606</b>	<b>407.525.128.544</b>

#### 10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
		VNĐ
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	26.469.870.387	7.142.026.804
Ký quỹ	3.087.429.032	2.029.082.522
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.557.299.419</b>	<b>9.171.109.326</b>

**Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	72.380.815.033	163.950.221.022	18.398.354.070	11.667.894.738	102.610.980	266.499.895.843
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.848.028.165	22.445.578.975	6.078.701.177	4.196.083.616	5.254.672.954	45.823.064.887
Mua mới	-	2.097.415.454	-	403.949.182	-	2.501.364.636
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.220.255.146)	-	(242.559.260)	-	(1.462.814.406)
Xóa sổ TSCĐ theo thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(7.811.308.434)	-	(5.033.057.186)	(612.986.580)	(13.457.352.200)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	80.228.843.198	179.461.651.871	24.477.055.247	10.992.311.090	4.744.297.354	299.904.158.760
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	11.662.015.047	100.070.290.418	8.150.682.008	7.959.539.370	57.718.710	127.900.245.553
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.735.843.617	9.386.505.654	3.032.038.850	2.633.552.999	3.703.041.623	21.490.982.743
Khấu hao trong kỳ	4.047.006.042	16.299.668.587	2.127.074.211	1.227.691.202	348.081.355	24.049.521.397
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.005.580.621)	-	(161.081.793)	-	(1.166.662.414)
Xóa sổ TSCĐ theo thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(3.916.820.534)	-	(3.330.147.651)	(70.545.090)	(7.317.513.275)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	18.444.864.706	120.834.063.504	13.309.795.069	8.329.554.127	4.038.296.598	164.956.574.004

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	60.718.799.986	63.879.930.604	10.247.672.062	3.708.355.368	44.892.270	138.599.650.290
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	61.783.978.492	58.627.588.367	11.167.260.178	2.662.756.963	706.000.756	134.947.584.756



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VNĐ			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	89.367.812.334	2.437.918.469	474.779.787	92.280.510.590
Tăng do hợp nhất kinh doanh	13.342.681.128	326.887.630	-	13.669.568.758
Mua mới	-	17.420.000	365.000.000	382.420.000
Thanh lý, nhượng bán	(106.569.096)	-	-	(106.569.096)
Xóa sổ TSCĐ theo thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(102.050.000)	(28.548.800)	(130.598.800)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>102.603.924.366</u>	<u>2.680.176.099</u>	<u>811.230.987</u>	<u>106.095.331.452</u>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.955.137.995	1.708.584.603	402.455.965	4.066.178.563
Tăng do hợp nhất kinh doanh	734.273.944	258.910.093	-	993.184.037
Khấu trừ trong kỳ	498.746.721	476.706.955	78.313.212	1.053.766.888
Thanh lý, nhượng bán	(14.861.680)	-	-	(14.861.680)
Xóa sổ TSCĐ theo thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(6.686.458)	(23.969.729)	(30.656.187)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>3.173.296.980</u>	<u>2.437.515.193</u>	<u>456.799.448</u>	<u>6.067.611.621</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>87.412.674.339</u>	<u>729.333.866</u>	<u>72.323.822</u>	<u>88.214.332.027</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>99.430.627.386</u>	<u>242.660.906</u>	<u>354.431.539</u>	<u>100.027.719.831</u>

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.622.555.400 VNĐ và không được khấu trừ.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

Tòa nhà văn  
phòng

##### Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 30 tháng 9 năm 2013 103.164.365.665

##### Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 6.877.624.368

Khấu hao trong kỳ 2.579.109.138

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 9.456.733.506

##### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 96.286.741.297

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 93.707.632.159

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 2013. 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.

#### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty liên kết	109.072.939.645	175.364.322.916
Đầu tư dài hạn khác	28.202.000.000	30.202.000.000
Đầu tư cổ phiếu	25.202.000.000	25.202.000.000
Cho vay	3.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(26.500.000.000)	(28.500.000.000)
Đầu tư cổ phiếu	(23.500.000.000)	(23.500.000.000)
Cho vay	(3.000.000.000)	(5.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>110.774.939.645</u></b>	<b><u>177.066.322.916</u></b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

##### 14.1 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 2013 như sau:

	30 tháng 9 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	-	-	31	67.097.657.558
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	46.534.186.027	20,16	45.727.341.421
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	17.510.194.516	36	17.509.829.594
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	37	39.032.708.755	37	39.033.643.996
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	30	5.995.850.347	30	5.995.850.347
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>109.072.939.645</b>		<b>175.364.322.916</b>
				VND
		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết		111.022.500.000		111.022.500.000
Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết		96.973.886.108		83.672.159.313
Cổ tức được chia lũy kế		(30.922.596.958)		(23.350.596.958)
Chuyển sang đầu tư vào công ty con – Uy Nam		(68.000.849.505)		-
		<b>109.072.939.645</b>		<b>171.344.062.355</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. 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. 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. Hoạt động chính của Phú Gia An là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia ("Triệu Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009051 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 1 năm 2008. Hoạt động chính của Triệu Hưng Gia là kinh doanh bất động sản và quản lý dự án.



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

##### 14.1 Đầu tư dài hạn khác

	30 tháng 9 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	500.000	25.000.000.000	500.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	20.000	202.000.000	20.000	202.000.000
<i>Cho vay</i>				
Công ty Cổ phần Vitaly		3.000.000.000		5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.202.000.000</b>		<b>30.202.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(26.500.000.000)		(28.500.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>1.702.000.000</b>		<b>1.702.000.000</b>

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	95.801.308.799	124.909.211.298
Khác	613.752.939	656.179.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.415.061.738</b>	<b>125.565.391.034</b>

#### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	628.405.710.080	429.326.794.486
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	101.411.912.871	145.963.362.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>729.817.622.951</b>	<b>575.290.157.020</b>

#### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 28.1</i> )	29.219.544.508	29.475.076.465
Thuế giá trị gia tăng	5.887.505.974	4.182.615.721
Thuế thu nhập cá nhân	591.800.945	9.443.704.318
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.698.851.427</b>	<b>43.101.396.504</b>



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí các công trình xây dựng	547.916.961.051	627.785.600.025
Khác	363.565.403	224.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>548.280.526.454</u></b>	<b><u>628.009.600.025</u></b>

#### 19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải trả các đội xây dựng	94.990.454.918	49.571.441.597
Cổ tức phải trả	196.340.150	168.291.950
Khác	6.039.857.789	20.849.382.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>101.226.652.857</u></b>	<b><u>70.589.115.787</u></b>

#### 20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện khoản trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng.

#### 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	47.463.160.896	100.960.754.815
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	2.002.350.923	1.107.261.612
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.465.511.819</u></b>	<b><u>102.068.016.427</u></b>

#### 22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Dự phòng trợ cấp thôi việc	11.034.971.761	10.249.956.011
Nhận ký quỹ dài hạn	3.270.733.748	4.174.313.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.305.705.509</u></b>	<b><u>14.424.269.610</u></b>

**Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	VND
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	317.700.000.000	456.900.000.000	(1.741.460.000)	297.041.491.648	45.531.529.169	375.329.649.808	(201.967.112)	1.490.559.243.513
Tăng trong kỳ	104.300.000.000	412.240.000.000	-	-	-	-	-	516.540.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	162.207.489.981	-	162.207.489.981
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	84.425.640.940	10.553.205.118	(94.978.846.058)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.553.205.118)	-	(10.553.205.118)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	-	(84.266.688.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	201.967.112	201.967.112
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	381.467.132.588	56.084.734.287	347.738.400.613	-	2.074.688.807.488
<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
Trích lập các quỹ	-	-	-	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

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

##### 23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
<b>Vốn cổ phần</b>		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	422.000.000.000	317.700.000.000
Tăng trong kỳ	-	104.300.000.000
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	<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	(84.238.639.800)	(84.188.815.000)

##### 23.3 Cổ phiếu

	30 tháng 9 năm 2013	VNĐ 31 tháng 12 năm 2012
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 do Nhóm Công ty nắm giữ	(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

#### 24. DOANH THU

##### 24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.455.904.050.450	3.676.140.386.863
Doanh thu bán hàng	33.934.025.590	49.343.443.508
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.750.197.419	17.795.386.852
Doanh thu cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản	8.680.280.059	19.037.549.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.503.268.553.518</u>	<u>3.762.316.766.802</u>

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 24. DOANH THU (tiếp theo)

##### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Tiền lãi	28.199.164.448	78.005.577.509
Cổ tức được chia	180.000.000	489.800.000
Bất lợi thế thương mại	-	561.856.461
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	80.805.082	222.230.911
Khác	-	5.687.539
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.459.969.530</b>	<b>79.285.152.420</b>

#### 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(55.885.000)	(427.785.000)
Khác	7.704.291	8.159.933
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(48.180.709)</b>	<b>(419.625.067)</b>

#### 26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.743.314.063</b>	<b>21.754.316.144</b>
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
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.310.958.500
Hoàn nhập phần chi phí công trình phải trả	-	1.190.755.777
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.287.727.485	7.555.911.181
Khác	1.455.586.578	3.848.405.883
<b>Chi phí khác</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	-	(387.859.408)
Khác	(3.839.110.904)	(8.444.760.986)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.904.203.159</b>	<b>11.970.779.116</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% 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 các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

##### 27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 3 năm 2013	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.103.480.075	85.742.741.122
Điều chỉnh chi phí thuế trích (thừa) thiếu năm trước	11.706.364	(11.438.831)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.115.186.439</b>	<b>85.731.302.291</b>

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 kỳ 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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

##### 27.1 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	
		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
	Quý 3 năm 2013	
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>102.681.784.634</b>	<b>289.591.003.580</b>
<b>Các điều chỉnh:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	18.374.307.831	68.857.959.090
Tăng các khoản dự phòng trợ cấp thôi việc	19.347.667	44.170.750
Lợi nhuận chưa thực hiện	(560.192.768)	(623.615.048)
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(54.545.455)
Thu nhập từ đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	52.960.865	(72.715.715)
Cổ tức được chia	(180.000.000)	(489.800.000)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(2.406.447.610)	(5.607.350.584)
Chia lãi từ công ty liên kết	(1.567.840.319)	(8.112.285.672)
Bất lợi thế thương mại	-	(561.856.461)
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>116.413.920.300</b>	<b>342.970.964.485</b>
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	29.103.480.075	85.742.741.122
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	39.864.724.526	29.475.076.465
Thuế TNDN phải trả trước ngày hợp nhất của công ty con	-	3.270.872.382
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	11.706.364	(11.438.831)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(39.760.366.457)	(89.257.706.630)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>29.219.544.508</b>	<b>29.219.544.508</b>

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

##### 27.2 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 tương ứng năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	
			Quý 3 năm 2013	
VNĐ				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.573.531.690	2.562.489.003	4.836.916	11.042.687
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	363.011.327	1.951.947.973	(601.611.903)	(1.588.936.646)
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.762.018.056	1.917.921.818	(140.048.192)	(155.903.762)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(9.204.602)	-	13.240.216	(9.204.602)
Dự phòng giảm giá đầu tư	(228.046.648)	(228.046.648)	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	176.236.923	-	-	-
	<b>4.637.546.746</b>	<b>6.204.312.146</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(723.582.963)</b>	<b>(1.743.002.323)</b>

#### 28. 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			
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	219.239.892.981
		Bán vật liệu xây dựng	3.914.855.878
		Cho thuê thiết bị	3.911.456.913
		Mua vật liệu xây dựng	14.202.024.822
		Cổ tức được chia	3.628.800.000



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013, 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>VND</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<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>119.655.198.651</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>101.411.912.871</u>
<b>Khách hàng tạm ứng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng thuê thiết bị	<u>3.464.000.000</u>

#### 29. 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.

	<i>Quý 3 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán</i> <i>chín tháng kết thúc</i> <i>ngày 30 tháng 9</i> <i>năm 2013</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	<b>64.795.280.008</b>	<b>187.890.954.965</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	42.133.344	42.133.344
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	1.537	4.459

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



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 30. 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 chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

*Bộ phận cung cấp dịch vụ xây lắp*

*Bộ phận cung cấp nguyên vật liệu cho các công trình xây dựng*

*Bộ phận đầu tư bất động sản cho thuê văn phòng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty*

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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 30. 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:

	Dịch vụ xây lắp	Kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng	Kinh doanh bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Tại ngày và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</b>					
Doanh thu	3.739.734.769.310	123.741.458.235	19.037.549.579	(120.197.010.322)	3.762.316.766.802
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài					
Kết quả	291.866.480.957	971.306.806	7.736.744.001	(353.431.759)	300.221.100.005
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế của bộ phần					(10.630.096.425)
Chi phí không phân bổ					289.591.003.580
Lợi nhuận thuần trước thuế					(87.474.304.614)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					202.116.698.966
Lợi nhuận thuần sau thuế					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.530.356.959.015	61.873.534.367	97.559.455.113	(48.528.752.706)	2.641.301.195.789
Tài sản không phân bổ					1.488.538.661.295
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

**Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**30. 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)

	Dịch vụ xây lắp	Kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng	Kinh doanh bất động sản đầu tư	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
<b>Tại ngày và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</b>					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.056.378.137.991		17.383.462.124	-	3.073.761.600.115
Tổng doanh thu	3.056.378.137.991		17.383.462.124	-	3.073.761.600.115
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	217.538.204.923	-	11.864.186.422	-	229.402.391.345
Chi phí không phân bổ					(13.686.154.262)
Lợi nhuận thuần trước thuế					215.716.237.083
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(53.508.747.102)
Lợi nhuận thuần sau thuế					162.207.489.981
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	2.165.699.461.314	-	96.731.045.930	(1.179.425.275)	2.261.251.081.969
Tài sản không phân bổ					1.417.586.305.276
Tổng tài sản					3.678.837.387.245
Công nợ bộ phận	1.442.062.212.823	-	5.281.575.211	-	1.447.343.788.034
Công nợ không phân bổ					87.729.220.780
Tổng công nợ					1.535.073.008.814

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 31. 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 khác, 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 có nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán. 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 vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu và cung cấp dịch vụ 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 và bán 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 do Công ty thực hiện mua bán và cung cấp dịch vụ xây dựng chủ yếu bằng Việt Nam đồng trong kỳ.

##### **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.



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### *Rủi ro về giá cổ phiếu (tiếp theo)*

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Nhóm Công ty là 5.767.205.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 5.339.420.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì sẽ lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Nhóm Công ty sẽ giảm khoảng 576.720.500 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 533.942.000 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Nhóm Công ty sẽ tăng lên khoảng 576.720.500 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 533.942.000 VNĐ).

##### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm 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 (chủ yếu 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 theo chính sách của Nhóm Công ty. Các khoản đầu tư tiền nhàn rỗi chỉ được giao dịch với các ngân hàng đã 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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

##### *Rủi ro tín dụng* (tiếp theo)

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 2013</b>			
Phải trả người bán	729.817.622.951	-	729.817.622.951
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	<u>696.427.793.762</u>	<u>76.790.733.748</u>	<u>773.218.527.510</u>
	<b><u>1.426.245.416.713</u></b>	<b><u>76.790.733.748</u></b>	<b><u>1.503.036.150.461</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
Phải trả người bán	575.290.157.020	-	575.290.157.020
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	<u>698.598.715.812</u>	<u>4.174.313.599</u>	<u>702.773.029.411</u>
	<b><u>1.273.888.872.832</u></b>	<b><u>4.174.313.599</u></b>	<b><u>1.287.063.186.431</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 và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

##### *Tài sản đảm bảo*

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

**Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

B09a-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

VND

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Các khoản đầu tư sẵn sàng để bán	32.818.192.450	(25.348.987.450)	32.818.192.450	(25.776.772.450)
Có phiếu niêm yết	7.616.192.450	(1.848.987.450)	7.616.192.450	(2.276.772.450)
Có phiếu chưa niêm yết	25.202.000.000	(23.500.000.000)	25.202.000.000	(23.500.000.000)
Đầu tư ngắn hạn khác	986.549.808.676	-	510.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	1.671.503.955.271	(79.106.565.181)	1.320.384.644.263	(55.182.008.195)
Phải thu các bên liên quan	134.961.457.153	-	141.092.808.805	-
Phải thu khác	34.041.981.608	(3.301.407.904)	25.545.606.430	(1.061.964.286)
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.045.000.000	(3.000.000.000)	5.045.000.000	(5.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	384.933.369.898	-	681.485.846.811	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.247.853.765.056</b>	<b>(110.756.960.535)</b>	<b>2.716.372.098.759</b>	<b>(87.020.744.931)</b>
			<b>3.137.096.804.521</b>	<b>2.629.351.353.828</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả người bán	628.405.710.080	-	145.963.362.534	-
Phải trả cho các bên liên quan	101.411.912.871	-	429.326.794.486	-
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	696.427.793.762	-	698.598.715.812	-
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	76.790.733.748	-	4.174.313.599	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.503.036.150.461</b>	<b>-</b>	<b>1.278.063.186.431</b>	<b>-</b>
			<b>1.503.036.150.461</b>	<b>1.278.063.186.431</b>



## Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 32. 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.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu, trái phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Ngoại trừ các khoản được đề cập trong hai đoạn trên, 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 9 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. 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.

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


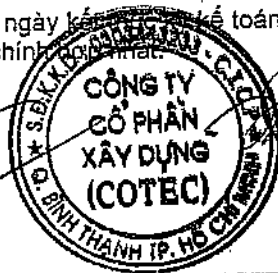
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất.



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013