

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

Các báo cáo tài chính riêng quý 4

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.232.885.344.969	3.047.895.090.991
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	357.891.965.148	681.485.846.811
111	1. Tiền		277.891.965.148	94.314.871.184
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.000.000.000	587.170.975.627
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.045.500.000.000	515.339.420.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.045.500.000.000	517.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		0	(2.276.772.450)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.606.345.934.488	1.457.889.671.264
131	1. Phải thu khách hàng	6	1.678.117.277.900	1.447.503.573.573
132	2. Trả trước cho người bán		24.163.838.949	29.139.666.769
135	3. Các khoản phải thu khác	7	45.548.856.894	37.490.403.403
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(141.484.039.255)	(56.243.972.481)
140	IV. Hàng tồn kho	8	172.556.283.538	383.854.553.819
141	1. Hàng tồn kho		247.556.283.538	408.704.553.819
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.000.000.000)	(24.850.000.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		50.591.161.795	9.325.599.097
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		122.305.125	154.489.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		35.446.969.022	-
154	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước		971.673.830	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	14.050.213.818	9.171.109.326
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		590.650.644.351	565.177.836.852
220	I. Tài sản cố định		200.592.830.491	226.953.954.136
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	112.479.172.005	138.599.650.290
222	Nguyên giá		259.366.657.518	266.499.895.843
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(146.887.485.513)	(127.900.245.553)
227	2. Tài sản vô hình	11	87.171.381.874	88.214.332.027
228	Nguyên giá		92.490.042.694	92.280.510.590
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(5.318.660.820)	(4.066.178.563)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		942.276.612	139.971.819
240	II. Bất động sản đầu tư	12	111.366.915.485	96.286.741.297
241	1. Nguyên giá		121.784.729.574	103.164.365.665
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.417.814.089)	(6.877.624.368)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	194.011.143.701	111.812.313.409
251	1. Đầu tư vào công ty con		112.086.980.000	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		82.780.000.000	111.022.500.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		-	30.202.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(855.836.299)	(29.412.186.591)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		84.679.754.674	130.124.828.010
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	81.622.055.936	125.565.391.034
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26,2	3.012.698.738	4.514.436.976
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.823.535.989.320	3.613.072.927.843

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

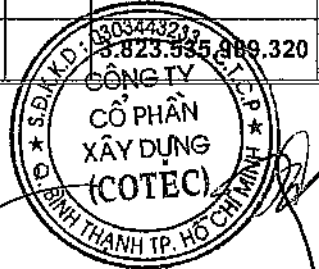
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.606.996.281.682	1.535.073.008.814
310	I. Nợ ngắn hạn		1.526.914.231.755	1.520.648.739.204
312	1. Phải trả người bán	15	738.119.611.253	575.290.157.020
313	2. Người mua trả tiền trước		40.674.968.149	81.791.209.675
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	49.366.767.235	43.101.396.504
316	4. Chi phí phải trả	17	522.171.328.913	628.009.600.025
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	63.106.248.019	70.589.115.787
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	59.882.331.442	6.439.049.691
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.364.589.181	13.360.194.075
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	20	31.228.387.563	102.068.016.427
330	II. Nợ dài hạn		80.082.049.927	14.424.269.610
333	1. Các khoản phải trả dài hạn khác	21	14.882.118.741	14.424.269.610
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	65.199.931.186	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.216.539.707.638	2.077.999.919.029
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.216.539.707.638	2.077.999.919.029
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		468.878.115.674	381.467.132.588
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		67.011.107.173	56.084.734.287
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		391.251.944.791	351.049.512.154
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.823.535.989.320	3.613.072.927.843

Handwritten signature

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Handwritten signature

Hà Tiêu Anh
Kế toán trưởng



Handwritten signature

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

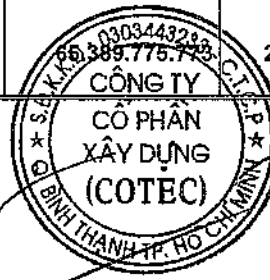
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	23.1	1.665.283.042.905	1.403.514.706.574	4.780.800.770.510	4.477.276.306.689
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(1.542.543.158.443)	(1.309.395.276.820)	(4.400.022.736.102)	(4.154.661.217.829)
20	3. Lợi nhuận gộp		122.739.884.462	94.119.429.754	380.778.034.408	322.615.088.860
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	40.855.933.209	42.310.370.865	120.773.328.950	92.101.922.673
22	5. Chi phí tài chính	24	580.577.699	(220.673.197)	1.000.202.766	(215.342.362)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	(444.017.567)
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(85.673.787.202)	(46.172.292.521)	(181.060.879.526)	(122.250.135.432)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		78.502.608.168	90.036.834.901	321.490.686.598	292.251.533.739
31	8. Thu nhập khác	25	3.087.416.189	3.574.277.002	16.557.964.087	7.455.586.871
32	9. Chi phí khác	25	2.071.363.260	-	(7.039.822.867)	-
40	10. Lợi nhuận khác	25	5.158.779.449	3.574.277.002	9.518.141.220	7.455.586.871
50	11. Tổng lợi nhuận trước thuế		83.661.387.617	93.611.111.903	331.008.827.818	299.707.120.610
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(20.104.657.478)	(29.475.437.293)	(95.774.240.085)	(83.451.331.013)
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.2	194.900.062	1.254.101.163	(1.501.738.238)	2.271.668.118
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		63.751.630.201	65.389.775.773	233.732.849.495	218.527.457.715

Handwritten signature

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Handwritten signature

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Handwritten signature

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		331.008.827.818	299.707.120.610
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	10,11,12	33.595.730.658	38.468.222.418
03	Các khoản dự phòng		247.603.975.463	56.247.951.728
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		(47.478.268)	184.748.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(118.538.837.639)	(92.101.922.673)
06	Chi phí lãi vay	24	-	444.017.567
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		493.622.218.032	302.950.137.846
09	Tăng các khoản phải thu		(250.050.361.280)	(311.331.125.208)
10	Giảm hàng tồn kho		161.148.270.281	(43.532.988.726)
11	Tăng các khoản phải trả		(36.484.168.420)	517.839.550.022
12	Giảm chi phí trả trước		43.975.519.744	71.547.396.928
13	Lãi vay đã trả		-	(444.017.567)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(105.144.659.072)	(75.191.107.318)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.792.133.954	37.361.639.803
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(14.538.785.353)	(57.306.252.982)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		296.320.167.886	441.893.232.798
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(26.514.156.485)	(3.981.876.969)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	25	2.105.958.501	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(535.500.000.000)	(510.000.000.000)
24	Tiền thu cho vay		5.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(89.844.480.000)	(478.000.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.168.260.338	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		98.918.757.897	69.734.866.264
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(535.665.659.749)	(444.725.010.705)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	516.540.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn nhận được		-	300.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(300.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(84.248.389.800)	(84.201.015.000)

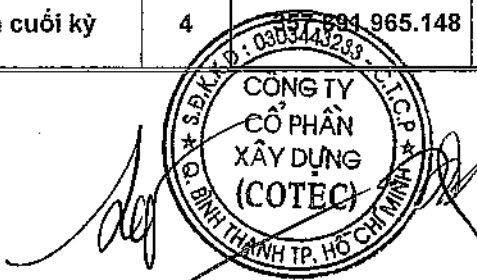
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(84.248.389.800)	432.338.985.000
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(323.593.881.663)	429.507.207.093
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	681.485.846.811	251.978.411.295
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	228.423
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	357.891.965.148	681.485.846.811

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 02 năm 2014

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 31 tháng 12 năm 2013 là 517 người.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính riêng 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).

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Công ty là công ty mẹ của công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") và các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ và tổng quát về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và tương đương tiền*

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

3.2 *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.

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 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 riêng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 hữu hình 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng.

3.5 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán riêng và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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 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 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 riêng 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 riêng 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.

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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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 riêng.

3.11 *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 riêng.

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 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 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 thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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*

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 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 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 đo đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 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.

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng 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.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng 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 Công ty được xác lập.

3.21 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 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 riêng 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.

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

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 niên độ 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 riêng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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.

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

3.22 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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, các khoản cho vay và phải thu, và các khoản tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.22 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 riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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 riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, 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 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	5.947.442	54.541.675
Tiền gửi ngân hàng	277.886.017.706	94.260.329.509
Tương đương tiền	80.000.000.000	587.170.975.627
TỔNG CỘNG	357.891.965.148	681.485.846.811

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.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	-	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	1.045.500.000.000	510.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	(2.276.772.450)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.045.500.000.000	515.339.420.000

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn

	31 tháng 12 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 CP Cao su Hòa Bình	-	-	20.950	2.051.942.650
Công ty CP Cao su Đồng Phú	-	-	10.550	637.871.300
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	-	-	45.000	2.542.808.500
Công ty CP Sữa Việt Nam	-	-	60.000	2.383.570.000
TỔNG CỘNG	-	-	136.500	7.616.192.450
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn		-		(2.276.772.450)
GIÁ TRỊ THUẦN		-		5.339.420.000

5.2. 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.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	1.596.459.932.052	1.320.384.644.263
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	81.657.345.848	127.118.929.310
TỔNG CỘNG	1.678.117.277.900	1.447.503.573.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(141.484.039.255)	(55.182.008.195)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.536.633.238.645	1.392.321.565.378

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền lãi phải thu	19.926.819.448	23.491.004.361
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	11.957.879.495	13.973.879.495
Phải thu khác	13.664.157.951	25.519.547
TỔNG CỘNG	45.548.856.894	37.490.403.403
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(1.061.964.286)
GIÁ TRỊ THUẦN	45.548.856.894	36.428.439.117

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	247.556.283.538	408.704.553.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(75.000.000.000)</u>	<u>(24.850.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>172.556.283.538</u>	<u>383.854.553.819</u>

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	73.438.243.737
Khu phức hợp TM Nam Sài Gòn - Vivo City	32.525.122.713	-
Khu nghỉ dưỡng Salinda Phú Quốc	15.637.775.494	6.461.747.670
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	15.512.549.906	35.269.168.789
Dự án Biệt thự nhà E6	14.008.912.460	1.353.936.650
Chung cư An Phú	13.034.998.522	-
Căn hộ cao cấp Everich - Quận 7	12.868.656.470	11.916.834.772
Trụ sở Ngân hàng Eximbank	11.472.372.355	-
Tòa nhà Viettel Kiên Giang	11.163.485.854	-
Trung tâm dữ liệu dự phòng	7.273.724.771	-
Nhà máy sữa Nestle	7.004.240.189	9.145.058.808
Các công trình khác	<u>32.054.444.804</u>	<u>271.119.563.393</u>
TỔNG CỘNG	<u>247.556.283.538</u>	<u>408.704.553.819</u>

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	12.516.927.702	7.142.026.804
Ký quỹ	<u>1.533.286.116</u>	<u>2.029.082.522</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.050.213.818</u>	<u>9.171.109.326</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. 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
						VND
Nguyên giá:						
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
Mua mới	3.566.170.552	1.625.700.000	1.096.215.959	398.484.181	-	6.686.570.692
Thanh lý	-	(3.435.017.050)	-	(242.559.260)	-	(3.677.576.310)
Xóa sổ TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(6.035.887.372)	-	(4.003.734.355)	(102.610.980)	(10.142.232.707)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	75.946.985.585	156.105.016.600	19.494.570.029	7.820.085.304	-	259.366.657.518
Giá trị khấu hao lũy kế:						
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)
Thanh lý	-	2.291.705.785	-	161.081.793	-	2.452.787.578
Xóa sổ TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	-	-	-	3.330.147.651	70.545.090	7.317.513.275
Khấu hao trong kỳ	(4.607.852.559)	(19.898.878.148)	(2.376.523.994)	(1.861.459.732)	(12.826.380)	(28.757.540.813)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	(16.269.867.606)	(113.760.642.247)	(10.527.206.002)	(6.329.769.658)	-	(146.887.485.513)
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 31 tháng 12 năm 2013	59.677.117.979	42.344.374.353	8.967.364.027	1.490.315.646	-	112.479.172.005



Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

11. TÀI SẢN CÓ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Phần mềm kế toán	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	89.367.812.334	2.437.918.469	474.779.787	92.280.510.590
Mua mới	-	17.420.000	365.000.000	382.420.000
Thanh lý	(106.569.096)	-	-	(106.569.096)
Xóa sổ TSCĐ theo TT 45/2013/TT-BTC	-	(37.770.000)	(28.548.800)	(66.318.800)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>89.261.243.238</u>	<u>2.417.568.469</u>	<u>811.230.987</u>	<u>92.490.042.694</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(1.955.137.995)	(1.708.584.603)	(402.455.965)	(4.066.178.563)
Thanh lý	14.861.680	-	-	14.861.680
Xóa sổ TSCĐ theo TT 45/2013/TT-BTC	-	6.686.458	23.969.729	30.656.187
Khấu trừ trong kỳ	(516.496.115)	(661.076.561)	(120.427.448)	(1.298.000.124)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>(2.456.772.430)</u>	<u>(2.362.974.706)</u>	<u>(498.913.684)</u>	<u>(5.318.660.820)</u>
Giá trị còn lại:				
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 31 tháng 12 năm 2013	<u>86.804.470.808</u>	<u>54.593.763</u>	<u>312.317.303</u>	<u>87.717.381.874</u>

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn của các lô đất với giá trị là 64.822.555.400 VNĐ và không được khấu trừ.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ Giá trị
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	103.164.365.665
Tăng trong kỳ	<u>18.620.363.909</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>121.784.729.574</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(6.877.624.368)
Khấu hao trong kỳ	<u>(3.540.189.721)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>(10.417.814.089)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>96.286.741.297</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>111.366.915.485</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con (i)	112.086.980.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	82.780.000.000	111.022.500.000
Đầu tư dài hạn khác (iii)	-	30.202.000.000
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	-	25.202.000.000
<i>Cho vay</i>	-	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(855.836.299)	(29.412.186.591)
<i>Các công ty liên kết</i>	(855.836.299)	(912.186.591)
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	-	(23.500.000.000)
<i>Cho vay</i>	-	(5.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	194.011.143.701	111.812.313.409

(i) Đầu tư vào công ty con

Vào ngày 2 tháng 5 năm 2013, Công ty đã mua thêm 2.640.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam"), tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty từ 31% lên 51,24%. Theo đó, Công ty là công ty mẹ của Uy Nam.

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	31 tháng 12 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	51,24	112.086.980.000	-	-
TỔNG CỘNG		112.086.980.000		-

Uy Nam là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 số 0304472276 cấp ngày 30 tháng 5 năm 2013. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	31 tháng 12 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	-	-	31	22.242.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	20,16	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	39	44.620.000.000	39	44.620.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	-	-	30	6.000.000.000
TỔNG CỘNG		82.780.000.000		111.022.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(855.836.299)		(912.186.591)
GIÁ TRỊ THUẦN		81.924.163.701		110.110.313.409

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 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 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 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

(iii) Đầu tư dài hạn khác

	31 tháng 12 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	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	-	- 20.000	202.000.000	
<i>Cho vay</i>				
Công ty Cổ phần Vitaly		-	5.000.000.000	
TỔNG CỘNG		-	30.202.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	(28.500.000.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN		-	1.702.000.000	

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	81.622.055.936	124.909.211.298
Khác	-	656.179.736
TỔNG CỘNG	81.622.055.936	125.565.391.034

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	489.643.551.968	429.326.794.486
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	248.476.059.285	145.963.362.534
TỔNG CỘNG	738.119.611.253	575.290.157.020

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 26.1</i>)	20.104.657.478	29.475.076.465
Thuế giá trị gia tăng	6.263.014.798	4.182.615.721
Thuế thu nhập cá nhân	22.999.094.959	9.443.704.318
TỔNG CỘNG	49.366.767.235	43.101.396.504

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí các công trình xây dựng	521.807.763.510	627.785.600.025
Khác	363.565.403	224.000.000
TỔNG CỘNG	<u>522.171.328.913</u>	<u>628.009.600.025</u>

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

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải trả các đội xây dựng	62.231.141.568	49.571.441.597
Cổ tức phải trả	186.590.150	168.291.950
Phải trả khác	688.516.301	20.849.382.240
TỔNG CỘNG	<u>63.106.248.019</u>	<u>70.589.115.787</u>

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 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	30.690.871.481	100.960.754.815
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	537.516.082	1.107.261.612
TỔNG CỘNG	<u>31.228.387.563</u>	<u>102.068.016.427</u>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	10.249.956.011
Nhận ký quỹ dài hạn	4.632.162.730	4.174.313.599
TỔNG CỘNG	<u>14.882.118.741</u>	<u>14.424.269.610</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình 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	Tổng cộng
	VNĐ							
Năm 2012								
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	322.320.793.615	(201.967.112)	1.437.550.387.320
Tăng vốn	104.300.000.000	417.200.000.000	-	-	-	-	-	521.500.000.000
Chi phí phát hành	-	(4.960.000.000)	-	-	-	-	-	(4.960.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	84.425.640.940	10.553.205.118	218.527.457.715	-	218.527.457.715
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(94.978.846.058)	-	-
Trích lập 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 hối đoái	-	-	-	-	-	-	201.967.112	201.967.112
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	351.049.512.154	-	2.077.999.919.029
Năm 2013								
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	351.049.512.154	-	2.077.999.919.029
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	233.732.849.495	-	233.732.849.495
Trích lập các quỹ	-	-	-	87.410.983.086	10.926.372.886	(98.337.355.972)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.926.372.886)	-	(10.926.372.886)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	-	(84.266.688.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	468.878.115.674	67.011.107.173	391.251.944.791	-	2.216.539.707.638

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm 2013	VNĐ Năm 2012
Vốn cổ phần		
Vốn đầu kỳ	422.000.000.000	317.700.000.000
Vốn tăng trong kỳ	-	104.300.000.000
Vốn cuối kỳ	422.000.000.000	422.000.000.000
Cổ tức công bố	84.266.688.000	84.266.688.000
Cổ tức đã trả	(84.248.389.800)	(84.201.015.000)

22.3 Cổ phiếu

	31 tháng 12 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
<i>Cổ phiếu thường</i>	42.200.000	42.200.000
Số lượng cổ phiếu ngân quỹ	(66.656)	(66.656)
<i>Cổ phiếu thường</i>	(66.656)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.133.344	42.133.344
<i>Cổ phiếu thường</i>	42.133.344	42.133.344

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	VNĐ Năm 2012
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.649.403.106.797	1.387.116.192.845	4.728.435.276.438	4.420.474.402.697
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	7.532.229.661	10.682.376.313	24.980.238.046	33.702.304.452
Doanh thu cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản	8.347.706.447	5.716.137.416	27.385.256.026	23.099.599.540
TỔNG CỘNG	1.665.283.042.905	1.403.514.706.574	4.780.800.770.510	4.477.276.306.689

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	VNĐ Năm 2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	25.917.579.796	24.821.482.970	99.457.081.388	68.831.676.874
Cổ tức được chia	5.199.925.000	4.079.850.000	11.290.125.000	6.559.800.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu	9.688.295.000	-	9.688.295.000	-
Lãi trả chậm	-	13.409.037.895	282.006.610	16.710.445.799
Khác	50.133.413	-	55.820.952	-
TỔNG CỘNG	40.855.933.209	42.310.370.865	120.773.328.950	92.101.922.673

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	VNĐ Năm 2012
Lãi vay	-	-	-	444.017.567
Trích (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(889.117.493)	35.925.000	(1.316.902.493)	(438.970.000)
Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	157.848.912	-	157.848.912	-
Chênh lệch tỷ giá	150.690.882	184.748.197	158.850.815	210.294.795
TỔNG CỘNG	(580.577.699)	220.673.197	(1.000.202.766)	215.342.362

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	VND Năm 2012
Thu nhập khác	3.087.416.189	3.574.277.002	16.557.964.087	7.455.586.871
Điều chỉnh giảm chi phí do quyết toán công trình	-	-	5.597.897.308	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ thi công	460.591.818	755.480.000	2.707.025.818	755.480.000
Thu từ thanh lý tài sản cố định	957.500.001	-	2.268.458.501	-
Hoàn nhập phần chi phí công trình phải trả	-	848.989.563	1.190.755.777	1.698.002.213
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.095.125.868	876.251.560	1.738.477.954	1.689.494.706
Khác	574.198.502	1.093.555.879	3.055.348.729	3.312.609.952
Chi phí khác	2.071.363.260	-	(7.039.822.867)	-
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ thanh lý	-	-	(950.916.634)	-
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	(928.636.740)	-	(1.316.496.148)	-
Khác	3.000.000.000	-	(4.772.410.085)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	5.158.779.449	3.574.277.002	9.518.141.220	7.455.586.871

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	VND Năm 2012
Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.104.657.478	29.475.437.293	95.785.678.916	83.416.974.114
Điều chỉnh chi phí thuế trích (thừa) thiếu năm trước	-	-	(11.438.831)	34.356.899
TỔNG CỘNG	20.104.657.478	29.475.437.293	95.774.240.085	83.451.331.013

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lợi nhuận chịu thuế:

	Quý 4 năm 2013	Quý 4 năm 2012	Năm 2013	VNĐ Năm 2012
Lợi nhuận trước thuế	83.661.387.617	93.611.111.903	331.008.827.818	299.707.120.610
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>				
Chi phí không được khấu trừ	993.470.517	23.365.520.419	68.407.564.174	36.405.341.184
Thay đổi chi phí trợ cấp thôi việc	-	6.769.615.626	-	6.769.615.626
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	-	-	(4.960.000.000)
Thu nhập từ đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	-	(11.437.807)	-	(11.437.807)
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	184.096.527	-	275.005.618	-
Cổ tức được chia	(5.199.925.000)	(4.079.850.000)	(11.290.125.000)	(6.559.800.000)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	779.600.250	(1.753.210.973)	(5.258.556.949)	2.317.056.842
Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	80.418.629.911	117.901.749.168	383.142.715.661	333.667.896.455
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	20.104.657.478	29.475.437.293	95.785.678.916	83.416.974.114
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	23.656.952.442	19.327.645.670	29.475.076.465	21.214.852.770
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu kỳ trước	-	-	(11.438.831)	34.356.899
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(23.656.952.442)	(19.328.006.498)	(105.144.659.072)	(75.191.107.318)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	20.104.657.478	29.475.076.465	20.104.657.478	29.475.076.465

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
	VND			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	450.209.735	1.951.947.973	(1.501.738.238)	579.264.211
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.562.489.003	2.562.489.003	-	1.692.403.907
	3.012.698.738	4.514.436.976		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(1.501.738.238)	2.271.668.118

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
			VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	404.107.000.696
		Cho thuê thiết bị	20.129.870.975
		Cổ tức được chia	3.628.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng	509.164.192.612
		Cho thuê thiết bị	12.159.534.503
		Cho thuê văn phòng	4.697.839.948
		Cổ tức được chia	6.583.200.000

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Vào ngày 31 tháng 12 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>VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
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	77.215.208.625
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Cho thuê văn phòng, bảo trì vận chuyển và cho thuê máy móc, thiết bị	<u>4.442.137.223</u>
			<u>81.657.345.848</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	<u>11.957.879.495</u>
<i>Phải trả người bán</i>			
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	120.049.337.742
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	<u>128.426.721.543</u>
			<u>248.476.059.285</u>

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản 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 Công ty. Công ty có các khoản 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 Công ty. Công ty có nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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 tiền gửi và các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do các khoản tiền gửi của công ty có lãi suất cố định.

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.

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do rủi ro thay đổi ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do 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. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, và Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Các khoản đầu tư tiền nhàn rỗi chỉ được giao dịch với các ngân hàng được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2013			
Phải trả nhà cung cấp	738.119.611.253	-	738.119.611.253
Các khoản phải trả, phải nộp và chi phí phải trả	645.159.908.374	69.832.093.916	714.992.002.290
	<u>1.383.279.519.627</u>	<u>69.832.093.916</u>	<u>1.453.111.613.543</u>
31 tháng 12 năm 2012			
Phải trả nhà cung cấp	575.290.157.020	-	575.290.157.020
Các khoản phải trả, phải nộp và chi phí phải trả	698.598.715.812	4.174.313.599	702.773.029.411
	<u>1.273.888.872.832</u>	<u>4.174.313.599</u>	<u>1.278.063.186.431</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31 tháng 12 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012		31 tháng 12 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư sẵn sàng để bán	-	-	32.818.192.450	(25.776.772.450)	-	7.041.420.000
Cổ phiếu niêm yết	-	-	7.616.192.450	(2.276.772.450)	-	5.339.420.000
Cổ phiếu chưa niêm yết	-	-	25.202.000.000	(23.500.000.000)	-	1.702.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	1.045.500.000.000	-	510.000.000.000	-	1.045.500.000.000	510.000.000.000
Phải thu khách hàng	1.596.459.932.052	(141.484.039.255)	1.320.384.644.263	(55.182.008.195)	1.454.975.892.797	1.265.202.636.068
Phải thu các bên liên quan	93.615.225.343	-	141.092.808.805	-	93.615.225.343	141.092.808.805
Phải thu khác	35.124.263.515	-	25.545.606.430	(1.061.964.286)	35.124.263.515	24.483.642.144
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	45.000.000	-	5.045.000.000	(5.000.000.000)	45.000.000	45.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	357.891.965.148	-	681.485.846.811	-	357.891.965.148	681.485.846.811
TỔNG CỘNG	3.128.636.386.058	(141.484.039.255)	2.716.372.098.759	(87.020.744.931)	2.987.152.346.803	2.629.351.353.828
Nợ phải trả tài chính						
Phải trả người bán	489.643.551.968	-	429.326.794.486	-	489.643.551.968	429.326.794.486
Phải trả cho các bên liên quan	248.476.059.285	-	145.963.362.534	-	248.476.059.285	145.963.362.534
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	645.159.908.374	-	698.598.715.812	-	645.159.908.374	698.598.715.812
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	69.832.093.916	-	4.174.313.599	-	69.832.093.916	4.174.313.599
TỔNG CỘNG	1.453.111.613.543	-	1.278.063.186.431	-	1.453.111.613.543	1.278.063.186.431

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

29. 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 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc 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.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

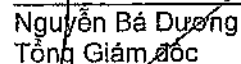
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính riêng.



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 02 năm 2014