

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



**EY**

Building a better  
working world

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 37

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

## THÔNG TIN CHUNG

### 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:

#### Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số

#### Ngày

4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013

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

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

### SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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% trong Uy Nam. Theo đó, Công ty là công ty mẹ của Uy Nam. 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 ("KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. 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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Bá Dương	Chủ tịch	
Ông Trần Quang Tuấn	Thành viên	
Ông Trần Quang Quân	Thành viên	
Ông Huỳnh Bá Thăng Long	Thành viên	
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên	
Ông Huỳnh Lê Đức	Thành viên	
Ông Brian Quang Phạm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2013
Ông Nguyễn Thanh Oai	Thành viên	từ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2013

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN KIỂM SOÁT**

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

Bà Nghiêm Bách Hương  
Ông Từ Đại Phúc  
Ông Nguyễn Đức Cảnh

Trưởng Ban kiểm soát  
Thành viên  
Thành viên

## **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Nguyễn Bá Dương  
Ông Trần Quang Quân  
Ông Trần Quang Tuấn  
Ông Trần Văn Chính

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của một công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60813343/16359883

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec (“Công ty”) được lập ngày 15 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc***

Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám Đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám Đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Vấn đề khác**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ có một công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này của Nhóm công ty và đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo như báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi ngày 15 tháng 3 năm 2014.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Yoong Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số 1891-2013-004-1

Lê Vũ Trường  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số 1588-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.232.885.344.969</b>	<b>3.047.895.090.991</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>357.891.965.148</b>	<b>681.485.846.811</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.045.500.000.000</b>	<b>515.339.420.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.045.500.000.000	517.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	(2.276.772.450)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.606.345.934.488</b>	<b>1.457.889.671.264</b>
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)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>172.556.283.538</b>	<b>383.854.553.819</b>
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)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>50.591.161.795</b>	<b>9.325.599.097</b>
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 khác phải thu Nhà nước		971.673.830	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	14.050.213.818	9.171.109.326
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>590.650.644.351</b>	<b>565.177.836.852</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>200.592.830.491</b>	<b>226.953.954.136</b>
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 cố định 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 hao mòn lũy kế		(5.318.660.820)	(4.066.178.563)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	942.276.612	139.971.819
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>111.366.915.485</b>	<b>96.286.741.297</b>
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)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>194.011.143.701</b>	<b>111.812.313.409</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	112.086.980.000	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	82.780.000.000	111.022.500.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		-	30.202.000.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	14	(855.836.299)	(29.412.186.591)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>84.679.754.674</b>	<b>130.124.828.010</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	81.622.055.936	125.565.391.034
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.2	3.012.698.738	4.514.436.976
268	3. Tài sản dài hạn khác		45.000.000	45.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.823.535.989.320</b>	<b>3.613.072.927.843</b>



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

VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.606.996.281.682</b>	<b>1.535.073.008.814</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.526.914.231.755</b>	<b>1.520.648.739.204</b>
312	1. Phải trả người bán	16	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	17	49.366.767.235	43.101.396.504
316	4. Chi phí phải trả	18	522.171.328.913	628.009.600.025
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	63.106.248.019	70.589.115.787
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	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	21	31.228.387.563	102.068.016.427
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>80.082.049.927</b>	<b>14.424.269.610</b>
333	1. Các khoản phải trả dài hạn khác	22	14.882.118.741	14.424.269.610
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	65.199.931.186	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.216.539.707.638</b>	<b>2.077.999.919.029</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.216.539.707.638</b>	<b>2.077.999.919.029</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		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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.823.535.989.320</b>	<b>3.613.072.927.843</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (US\$)	3.743.694	481
- Euro (EUR)	455	466

  
Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

  
Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu gộp và thuần về cung cấp dịch vụ	24.1	4.780.800.770.510	4.477.276.306.689
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(4.400.022.736.102)	(4.154.661.217.829)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		380.778.034.408	322.615.088.860
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	120.764.986.266	92.101.922.673
22	5. Chi phí tài chính	25	1.008.545.450	(215.342.362)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(444.017.567)
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(181.060.879.526)	(122.250.135.432)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		321.490.686.598	292.251.533.739
31	8. Thu nhập khác	27	16.557.964.087	7.455.586.871
32	9. Chi phí khác	27	(7.039.822.867)	-
40	10. Lợi nhuận khác	27	9.518.141.220	7.455.586.871
50	11. Tổng lợi nhuận trước thuế		331.008.827.818	299.707.120.610
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(95.774.240.085)	(83.451.331.013)
52	13. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại	28.2	(1.501.738.238)	2.271.668.118
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		233.732.849.495	218.527.457.715

*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 15 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>331.008.827.818</b>	<b>299.707.120.610</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11, 13	33.595.730.658	38.468.222.418
03	Các khoản dự phòng		128.904.412.234	56.247.951.728
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(47.478.268)	184.748.196
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(121.342.869.392)	(92.101.922.673)
06	Chi phí lãi vay	25	-	444.017.567
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>372.118.623.050</b>	<b>302.950.137.846</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(281.588.955.118)	(311.331.125.208)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		164.008.652.326	(43.532.988.726)
11	Tăng các khoản phải trả		82.159.044.517	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	28.1	(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 cho hoạt động kinh doanh		(14.538.785.353)	(57.306.252.982)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>264.781.574.048</b>	<b>441.893.232.798</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(7.893.792.576)	(3.981.876.969)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		2.105.958.501	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(535.500.000.000)	(510.000.000.000)
24	Tiền thu hồi 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 đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.168.260.338	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		111.836.987.826	69.734.866.264
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(504.127.065.911)</b>	<b>(444.725.010.705)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	-	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	23.2	(84.248.389.800)	(84.201.015.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(84.248.389.800)</b>	<b>432.338.985.000</b>
<b>50</b>	<b>(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(323.593.881.663)</b>	<b>429.507.207.093</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>681.485.846.811</b>	<b>251.978.411.295</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		-	228.423
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>357.891.965.148</b>	<b>681.485.846.811</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 15 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính 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 năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt thiết bị và trang trí nội thất, cho thuê văn phòng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 517 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 503 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính 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 một công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được phát hành riêng rẽ và được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin 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 báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

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

**3.1 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.

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

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**3. 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 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 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 cố định vô hình**

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

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định 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 riêng khi phát sinh.

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được 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 cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính 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 khấu hao lũy kế.

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

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

Tòa nhà văn phòng	30 năm
Tài sản khác	25 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 năm 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 trong năm 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**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 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.

**3.10 Đầu tư ngắn hạn**

Các khoản đầu tư ngắn hạn được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng (nếu có). Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư được lập khi giá gốc cao hơn giá thị trường tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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 theo hướng dẫn của Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013 sửa đổi và bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 niên độ 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**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.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 1% đến 3% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính 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**

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.

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 năm 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 năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính 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*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ 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 riêng.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 niên độ 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 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 niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 riêng 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính 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)**

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, 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, 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 báo cáo tình hình tài chính 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.947.442	54.541.675
Tiền gửi ngân hàng	277.886.017.706	94.260.329.509
Các khoản tương đương tiền (*)	80.000.000.000	587.170.975.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>357.891.965.148</b>	<b>681.485.846.811</b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	1.045.500.000.000	510.000.000.000
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	-	7.616.192.450
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	(2.276.772.450)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.045.500.000.000</b>	<b>515.339.420.000</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	1.596.459.932.052	1.320.384.644.263
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	<u>81.657.345.848</u>	<u>127.118.929.310</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.678.117.277.900</b>	<b>1.447.503.573.573</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(141.484.039.255)</u>	<u>(55.182.008.195)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.536.633.238.645</u></b>	<b><u>1.392.321.565.378</u></b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:*

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	55.182.008.195	29.407.050.753
Dự phòng trích lập trong năm	<u>86.302.031.060</u>	<u>25.774.957.442</u>
Số cuối năm	<b><u>141.484.039.255</u></b>	<b><u>55.182.008.195</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	14.450.498.473	13.973.879.495
Tiền lãi phải thu	19.926.819.448	23.491.004.361
Phải thu do thanh lý khoản đầu tư	11.171.538.973	-
Phải thu khác	-	<u>25.519.547</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.548.856.894</b>	<b>37.490.403.403</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>-</u>	<u>(1.061.964.286)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>45.548.856.894</u></b>	<b><u>36.428.439.117</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang	247.556.283.538	408.704.553.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(75.000.000.000)	(24.850.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>172.556.283.538</u></b>	<b><u>383.854.553.819</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Căn hộ cao cấp Everich - Quận 7	13.426.410.247	12.955.951.980
Chung cư An Phú	13.034.998.522	-
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
Tòa nhà Eurowindows	6.140.654.869	33.599.791.226
Căn hộ cao cấp Kenton	-	15.248.486.530
Căn hộ cao cấp Diamond Island	-	49.386.391.147
Nhà máy dệt Hanosimex Hà Nam	-	22.431.448.279
Khu phức hợp Mandarin	-	29.382.179.569
Căn hộ Xây lắp điện 1	-	22.182.733.013
Các công trình khác	25.356.036.158	97.849.416.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>247.556.283.538</u></b>	<b><u>408.704.553.819</u></b>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.850.000.000	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	50.150.000.000	24.850.000.000
Số cuối năm	<u>75.000.000.000</u>	<u>24.850.000.000</u>

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	12.516.927.702	7.142.026.804
Ký quỹ	1.533.286.116	2.029.082.522
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.050.213.818</u></b>	<b><u>9.171.109.326</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VNĐ					
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	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)
Giảm khác (*)	-	(6.035.887.372)	-	(4.003.734.355)	(102.610.980)	(10.142.232.707)
Số cuối năm	<u>75.946.985.585</u>	<u>156.105.016.600</u>	<u>19.494.570.029</u>	<u>7.820.085.304</u>	<u>-</u>	<u>259.366.657.518</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>1.124.079.348</i>	<i>51.470.026.193</i>	<i>1.581.058.784</i>	<i>4.070.663.805</i>	<i>-</i>	<i>58.245.828.130</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(11.662.015.047)	(100.070.290.418)	(8.150.682.008)	(7.959.539.370)	(57.718.710)	(127.900.245.553)
Khấu hao trong năm	(4.607.852.559)	(19.898.878.148)	(2.376.523.994)	(1.861.459.732)	(12.826.380)	(28.757.540.813)
Thanh lý	-	2.291.705.785	-	161.081.793	-	2.452.787.578
Giảm khác (*)	-	3.916.820.534	-	3.330.147.651	70.545.090	7.317.513.275
Số cuối năm	<u>(16.269.867.606)</u>	<u>(113.760.642.247)</u>	<u>(10.527.206.002)</u>	<u>(6.329.769.658)</u>	<u>-</u>	<u>(146.887.485.513)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	<u>60.718.799.986</u>	<u>63.879.930.604</u>	<u>10.247.672.062</u>	<u>3.708.355.368</u>	<u>44.892.270</u>	<u>138.599.650.290</u>
Số cuối năm	<u>59.677.117.979</u>	<u>42.344.374.353</u>	<u>8.967.364.027</u>	<u>1.490.315.646</u>	<u>-</u>	<u>112.479.172.005</u>

(\*) Trong năm Công ty đã ghi nhận giá trị còn lại của các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45") vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH 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>				
Số đầu năm	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)
Giảm khác (*)	-	(37.770.000)	(28.548.800)	(66.318.800)
Số cuối năm	<u>89.261.243.238</u>	<u>2.417.568.469</u>	<u>811.230.987</u>	<u>92.490.042.694</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(1.955.137.995)	(1.708.584.603)	(402.455.965)	(4.066.178.563)
Khấu trừ trong năm	(516.496.115)	(661.076.561)	(120.427.448)	(1.298.000.124)
Thanh lý	14.861.680	-	-	14.861.680
Giảm khác (*)	-	6.686.458	23.969.729	30.656.187
Số cuối năm	<u>(2.456.772.430)</u>	<u>(2.362.974.706)</u>	<u>(498.913.684)</u>	<u>(5.318.660.820)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>87.412.674.339</u>	<u>729.333.866</u>	<u>72.323.822</u>	<u>88.214.332.027</u>
Số cuối năm	<u>86.804.470.808</u>	<u>54.593.763</u>	<u>312.317.303</u>	<u>87.171.381.874</u>

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

(\*) Trong năm Công ty đã ghi nhận giá trị còn lại của các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45 vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhà kho	506.385.702	139.971.819
Phần mềm máy tính	435.890.910	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>942.276.612</u></b>	<b><u>139.971.819</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	103.164.365.665	-	103.164.365.665
Tăng trong kỳ	-	18.620.363.909	18.620.363.909
Số cuối năm	103.164.365.665	18.620.363.909	121.784.729.574
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(6.877.624.368)	-	(6.877.624.368)
Khấu hao trong năm	(3.438.812.184)	(101.377.537)	(3.540.189.721)
Số cuối năm	(10.316.436.552)	(101.377.537)	(10.417.814.089)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	96.286.741.297	-	96.286.741.297
Số cuối năm	92.847.929.113	18.518.986.372	111.366.915.485

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 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**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	112.086.980.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	82.780.000.000	111.022.500.000
Đầu tư dài hạn khác	-	30.202.000.000
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	-	25.202.000.000
<i>Đầu tư khác</i>	-	5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào	(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>Đầu tư khác</i>	-	(5.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>194.011.143.701</b>	<b>111.812.313.409</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**14.1 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% trong Uy Nam. 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:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>112.086.980.000</b>		<b>-</b>

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 ("KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. 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.

**14.2 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:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>82.780.000.000</b>		<b>111.022.500.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(855.836.299)		(912.186.591)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>81.924.163.701</b>		<b>110.110.313.409</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia ("Phú Hưng Gia") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002810 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh mới nhất lần thứ 13 số 0303527596 cấp ngày 7 tháng 11 năm 2013. Hoạt động chính của Phú Hưng Gia là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

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

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

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. Trong năm, Hội đồng Quản trị Triệu Hưng Gia đã họp và thông qua phương án giải thể công ty. Theo đó, vào ngày 5 tháng 7 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã nhận lại khoản đầu tư với số tiền lần lượt là 2.475.000.000 VNĐ và 818.181.818 VNĐ từ Triệu Hưng Gia. Tại ngày lập báo cáo này, Triệu Hưng Gia vẫn đang kế hoạch hoàn trả lại vốn đầu tư còn lại cho các cổ đông và thực hiện các thủ tục cần thiết cho việc giải thể công ty theo quy định hiện hành.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	81.622.055.936	124.909.211.298
Khác	-	656.179.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.622.055.936</b>	<b>125.565.391.034</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	489.643.551.968	429.326.794.486
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	248.476.059.285	145.963.362.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>738.119.611.253</b>	<b>575.290.157.020</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.1)	20.104.657.478	29.475.076.465
Thuế thu nhập cá nhân	22.999.094.959	9.443.704.318
Thuế giá trị gia tăng	6.263.014.798	4.182.615.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.366.767.235</u></b>	<b><u>43.101.396.504</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình xây dựng	521.807.763.510	627.785.600.025
Khác	363.565.403	224.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>522.171.328.913</u></b>	<b><u>628.009.600.025</u></b>

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.106.248.019</u></b>	<b><u>70.589.115.787</u></b>

**20. 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.

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.228.387.563</u></b>	<b><u>102.068.016.427</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ dài hạn	4.632.162.730	4.174.313.599
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	10.249.956.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.882.118.741</u></b>	<b><u>14.424.269.610</u></b>

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ							
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Chênh lệch tỷ giá	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>								
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	-	218.527.457.715	-	218.527.457.715
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	84.425.640.940	10.553.205.118	(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
<b>Số cuối năm</b>	<b>422.000.000.000</b>	<b>869.140.000.000</b>	<b>(1.741.460.000)</b>	<b>381.467.132.588</b>	<b>56.084.734.287</b>	<b>351.049.512.154</b>	<b>-</b>	<b>2.077.999.919.029</b>
<b>Năm nay:</b>								
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	-	233.732.849.495	-	233.732.849.495
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>422.000.000.000</b>	<b>869.140.000.000</b>	<b>(1.741.460.000)</b>	<b>468.878.115.674</b>	<b>67.011.107.173</b>	<b>391.251.944.791</b>	<b>-</b>	<b>2.216.539.707.638</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn đầu năm	422.000.000.000	317.700.000.000
Vốn tăng trong năm	-	104.300.000.000
Vốn cuối năm	<u>422.000.000.000</u>	<u>422.000.000.000</u>
Cổ tức công bố	84.266.688.000	84.266.688.000
Cổ tức đã trả	(84.248.389.800)	(84.201.015.000)

**23.3 Cổ phiếu**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 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

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động xây dựng	4.728.435.276.438	4.420.474.402.697
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	24.980.238.046	33.702.304.452
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	27.385.256.026	23.099.599.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.780.800.770.510</u></b>	<b><u>4.477.276.306.689</u></b>

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	99.457.081.388	68.831.676.874
Cổ tức được chia	11.290.125.000	6.559.800.000
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	9.688.295.000	-
Lãi trả chậm	282.006.610	16.710.445.799
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	47.478.268	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>120.764.986.266</u></b>	<b><u>92.101.922.673</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.485.654.540)	(438.970.000)
Lỗi từ thanh lý các khoản đầu tư	326.600.959	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	150.508.131	25.546.599
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	184.748.196
Lãi vay	-	444.017.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(1.008.545.450)</b>	<b>215.342.362</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dự phòng	80,240,066,774	31,836,921,728
Chi phí nhân viên	61,868,842,138	53,851,199,993
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	16,588,631,599	16,111,175,448
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	9,760,386,575	9,041,065,030
Chi phí khác	12,602,952,440	11,409,773,233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181,060,879,526</b>	<b>122,250,135,432</b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>16.557.964.087</b>	<b>7.455.586.871</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	2.707.025.818	755.480.000
Thu từ thanh lý tài sản cố định	2.268.458.501	-
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	1.190.755.777	1.698.002.213
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.738.477.954	1.689.494.706
Khác	3.055.348.729	3.312.609.952
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.039.822.867)</b>	<b>-</b>
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	(1.316.496.148)	-
Giá trị còn lại công cụ, dụng cụ thanh lý	(950.916.634)	-
Khác	(4.772.410.085)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>9.518.141.220</b>	<b>7.455.586.871</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**28. 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 quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(95.785.678.916)	(83.416.974.114)
Điều chỉnh chi phí thuế trích thừa (thiếu) năm trước	11.438.831	(34.356.899)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(95.774.240.085)</u></b>	<b><u>(83.451.331.013)</u></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 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 năm tài chính.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>331.008.827.818</b>	<b>299.707.120.610</b>
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	68.682.569.792	36.405.341.184
Thay đổi chi phí trợ cấp thôi việc	-	6.769.615.626
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(4.960.000.000)
Cổ tức được chia	(11.290.125.000)	(6.559.800.000)
Thu nhập từ đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	-	(11.437.807)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(5.258.556.949)	2.317.056.842
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b><u>383.142.715.661</u></b>	<b><u>333.667.896.455</u></b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>95.785.678.916</b>	<b>83.416.974.114</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(11.438.831)	34.356.899
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b><u>95.774.240.085</u></b>	<b><u>83.451.331.013</u></b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	29.475.076.465	21.214.852.770
Thuế TNDN đã trả trong năm	(105.144.659.072)	(75.191.107.318)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b><u>20.104.657.478</u></b>	<b><u>29.475.076.465</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**28.2 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận từ 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
	<b><u>3.012.698.738</u></b>	<b><u>4.514.436.976</u></b>		
<b>(Chi phí) lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>(1.501.738.238)</u></b>	<b><u>2.271.668.118</u></b>

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VNĐ
			<i>Số tiền</i>
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 văn phòng	4.697.839.948
		Cho thuê thiết bị	12.159.534.503
		Cổ tức được chia	6.583.200.000

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>	VNĐ
			<i>Phải thu (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, cho thuê thiết bị	77.215.208.625
		Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	4.442.137.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con		<b><u>81.657.345.848</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**29. 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: (tiếp theo)

			VNĐ
<i>Công ty liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu /phải trả</i>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Gia An	Công ty liên kết	Lãi cho vay	11.957.879.495
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Triệu Hưng Gia	Công ty liên kết	Thanh lý đầu tư	2.492.618.978
			<b>14.450.498.473</b>
<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	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	128.426.721.543
			<b>248.476.059.285</b>

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	540.000.000	668.110.170
Từ 1 đến 5 năm	1.080.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.620.000.000</b>	<b>668.110.170</b>

Ngoài ra, Công ty hiện đang cho thuê tòa nhà văn phòng Cotecons theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	13.556.317.728	18.204.470.831
Từ 1 - 5 năm	10.120.693.878	22.972.514.758
Trên 5 năm	5.175.748.200	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.852.759.806</b>	<b>41.176.985.589</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 31. 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 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 không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Ban 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 ngân hàng.

#### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến 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 năm tài chính 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 hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Công ty trong năm thực hiện mua hàng chủ yếu bằng Việt Nam đồng.

#### ***Rủi ro về giá hàng hóa***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

***Rủi ro tín dụng***

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

***Phải thu khách hàng***

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.

***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 trên cơ sở đã được chiết khấu:

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>			
Phải trả người bán	738.119.611.253	-	738.119.611.253
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	585.277.576.932	4.632.162.730	589.909.739.662
	<b>1.323.397.188.185</b>	<b>4.632.162.730</b>	<b>1.328.029.350.915</b>
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>			
Phải trả người bán	575.290.157.020	-	575.290.157.020
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	698.598.715.812	4.174.313.599	702.773.029.411
	<b>1.273.888.872.832</b>	<b>4.174.313.599</b>	<b>1.278.063.186.431</b>

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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**32. 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		VND
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	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	(25.776.772.450)	-	7.041.420.000	
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	-	-	7.616.192.450	(2.276.772.450)	-	5.339.420.000	
<i>Cổ phiếu chưa niêm yết</i>	-	-	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	96.107.844.321	-	141.092.808.805	-	96.107.844.321	141.092.808.805	
Phải thu khác	32.631.644.537	-	25.545.606.430	(1.061.964.286)	32.631.644.537	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	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.128.636.386.058</b>	<b>(141.484.039.255)</b>	<b>2.716.372.098.759</b>	<b>(87.020.744.931)</b>	<b>2.987.152.346.803</b>	<b>2.629.351.353.828</b>	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>							
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	585.277.576.932	-	698.598.715.812	-	585.277.576.932	698.598.715.812	
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	4.632.162.730	-	4.174.313.599	-	4.632.162.730	4.174.313.599	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.328.029.350.915</b>	<b>-</b>	<b>1.278.063.186.431</b>	<b>-</b>	<b>1.328.029.350.915</b>	<b>1.278.063.186.431</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**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 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 năm tài chính.
- 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 niên độ.
- 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 năm tài chính.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2014