



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTEC

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN  
TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẾN

Số:.....139.18.....

Giờ.....Ngày 18 tháng 4 năm 2013.....

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý 1 / 2013*

*Tháng 04/2013*

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

QUÝ 1 NĂM 2013

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	SỐ CUỐI QUÝ 31/03/2013	SỐ ĐẦU NĂM 01/01/2013
	<b>TÀI SẢN</b>			
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.099.323.589.047</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>630.528.877.843</b>	<b>681.485.846.811</b>
111	1. Tiền		282.932.216.292	94.314.871.184
112	2. Các khoản tương đương tiền		347.596.661.551	587.170.975.627
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>566.001.555.000</b>	<b>515.339.420.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		567.616.192.450	517.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)		(1.614.637.450)	(2.276.772.450)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.625.501.198.390</b>	<b>1.457.889.671.264</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	1.617.261.918.322	1.447.503.573.573
132	2. Trả trước cho người bán		32.765.572.508	29.139.666.769
135	3. Các khoản phải thu khác	7	42.333.066.041	37.490.403.403
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(66.859.358.481)	(56.243.972.481)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>264.474.186.924</b>	<b>383.854.553.819</b>
141	1. Hàng tồn kho		303.149.186.924	408.704.553.819
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(38.675.000.000)	(24.850.000.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.817.770.890</b>	<b>9.325.599.097</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	154.489.771
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	9	12.817.770.890	9.171.109.326
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>507.335.350.205</b>	<b>565.177.836.852</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>219.024.270.759</b>	<b>226.953.954.136</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	130.861.535.609	138.599.650.290
222	- Nguyên giá		266.687.713.115	266.499.895.843
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(135.826.177.506)	(127.900.245.553)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	87.916.728.331	88.214.332.027
228	- Nguyên giá		92.297.930.590	92.280.510.590
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(4.381.202.259)	(4.066.178.563)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	246.006.819	139.971.819
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>95.427.038.251</b>	<b>96.286.741.297</b>
241	1. Nguyên giá		103.164.365.665	103.164.365.665
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.737.327.414)	(6.877.624.368)

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	SỐ CUỐI QUÝ 31/03/2013	SỐ ĐẦU NĂM 01/01/2013
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>111.812.313.409</b>	<b>111.812.313.409</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		111.022.500.000	111.022.500.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		30.202.000.000	30.202.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		(29.412.186.591)	(29.412.186.591)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>81.071.727.786</b>	<b>130.124.828.010</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	77.872.542.674	125.565.391.034
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26	3.154.185.112	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>3.606.658.939.252</b>	<b>3.613.072.927.843</b>
	<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.525.965.503.436</b>	<b>1.535.073.008.814</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.511.745.240.306</b>	<b>1.520.648.739.204</b>
312	1. Phải trả người bán	16	376.699.141.339	575.290.157.020
313	2. Người mua trả tiền trước		262.492.525.487	81.791.209.675
314	3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	17	47.741.900.468	43.101.396.504
316	4. Chi phí phải trả	18	676.952.768.324	628.009.600.025
319	5. Các khoản phải trả phải nộp khác	19	53.291.606.844	70.589.115.787
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn		45.073.357.325	6.439.049.691
323	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		12.894.242.575	13.360.194.075
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	20	36.599.697.944	102.068.016.427
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>14.220.263.130</b>	<b>14.424.269.610</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		14.220.263.130	14.424.269.610
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.080.693.435.816</b>	<b>2.077.999.919.029</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.080.693.435.816</b>	<b>2.077.999.919.029</b>
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		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		381.467.132.588	381.467.132.588
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		56.084.734.287	56.084.734.287
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		353.743.028.941	351.049.512.154
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.606.658.939.252</b>	<b>3.613.072.927.843</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2013

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Vauh*

*dep*



*[Signature]*

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Tiểu Anh

Nguyễn Bá Dương

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 1 NĂM 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	QUÝ 1		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	23	969.282.931.438	960.964.584.037	969.282.931.438	960.964.584.037
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	23	969.282.931.438	960.964.584.037	969.282.931.438	960.964.584.037
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(894.364.381.093)	(883.050.725.657)	(894.364.381.093)	(883.050.725.657)
20	5. Lợi nhuận gộp		74.918.550.345	77.913.858.380	74.918.550.345	77.913.858.380
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	23.628.639.767	6.761.779.336	23.628.639.767	6.761.779.336
22	7. Chi phí tài chính	24	662.135.000	193.335.000	662.135.000	193.335.000
23	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>		-	-	-	-
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(36.997.925.276)	(20.014.469.788)	(36.997.925.276)	(20.014.469.788)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh		62.211.399.836	64.854.502.928	62.211.399.836	64.854.502.928
31	10. Thu nhập khác	25	2.282.976.523	129.696.239	2.282.976.523	129.696.239
32	11. Chi phí khác	25	-	-	-	-
40	12. Lợi nhuận khác	25	2.282.976.523	129.696.239	2.282.976.523	129.696.239
50	<b>13. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>64.494.376.359</b>	<b>64.984.199.167</b>	<b>64.494.376.359</b>	<b>64.984.199.167</b>
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(18.307.263.708)	(16.086.009.138)	(18.307.263.708)	(16.086.009.138)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26	(1.360.251.864)	(416.073.884)	(1.360.251.864)	(416.073.884)
60	<b>16. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>44.826.860.787</b>	<b>48.482.116.145</b>	<b>44.826.860.787</b>	<b>48.482.116.145</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2013

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

*Hà Triều Anh*



*Nguyễn Bá Dương*

Vũ Thị Hồng Hạnh

Hà Triều Anh

Nguyễn Bá Dương

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

QUÝ 1 NĂM 2013

Đơn vị tính: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		64.494.376.359	64.984.199.167
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản	10,11	9.100.658.695	10.058.257.417
03	Các khoản dự phòng		23.778.251.000	(193.335.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.628.639.767)	(6.761.779.336)
08	Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động		73.744.646.287	68.087.342.248
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(177.501.610.296)	(97.901.160.328)
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		105.555.366.895	100.119.645.110
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.682.646.113	483.250.866.101
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		47.847.338.131	11.405.703.694
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26	(29.451.931.270)	(21.214.852.770)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.098.190.095	18.439.678.130
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.402.392.854)	(23.096.788.914)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		22.572.253.101	539.090.433.271
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(311.272.272)	(673.014.942)
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(50.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		18.904.027.653	6.781.504.280
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(31.407.244.619)	6.108.489.338
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông		(42.121.977.450)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(42.121.977.450)	-
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(50.956.968.968)	545.198.922.609
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		-	(11.209.384)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	630.528.877.843	797.166.124.520

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2013

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

*Hà Triều Anh*

*Nguyễn Bá Dương*



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013

vào ngày 31 tháng 03 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

Hoạt động chính trong năm 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 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 03 năm 2013 là 601 người.

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán 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).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của 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 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                      | - | 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 trong kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

**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 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.

**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 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.

*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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

### 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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 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 trong kỳ 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. 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 khi phát sinh.

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

### **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 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 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **3.10 Đầu tư ngắn hạn**

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

### **3.11 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

### **3.12 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.

### **3.13 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.

### **3.14 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 ngày kết thúc niên độ. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 42 của Bộ luật Lao động.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

### 3.15 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.

### 3.16 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 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 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.

Cách xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư 201 như đã được Công ty áp dụng từ năm tài chính 2011 trở về trước. Tuy nhiên, các khác biệt chính giữa CMKTVN 10/ Thông tư 179 và Thông tư 201 và ảnh hưởng của việc thay đổi đối với các báo cáo tài chính năm 2012 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

### 3.17 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

### *Quý khen thưởng, phúc lợi*

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

### **3.20 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 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 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

### 3.21 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**3.22 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng cho các công trình trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của toàn Công ty, do vậy Ban Giám đốc Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là cung cấp dịch vụ xây dựng và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

**3.23 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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.

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, 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, 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 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 thi 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	300.042.607	54.541.675
Tiền gửi ngân hàng	282.632.173.685	94.260.329.509
Các khoản tương đương tiền	347.596.661.551	587.170.975.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>630.528.877.843</u></b>	<b><u>681.485.846.811</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	7.616.192.450	7.616.192.450
Đầu tư ngắn hạn khác	560.000.000.000	510.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(1.614.637.450)	(2.276.772.450)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>566.001.555.000</u></b>	<b><u>515.339.420.000</u></b>

**5.1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn**

	VNĐ			
	<i>Số cuối quý</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị</i>
Đầu tư vào các công ty niêm yết:				
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	20.950	2.051.942.650	20.950	2.051.942.650
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	10.550	637.871.300	10.550	637.871.300
Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	45.000	2.542.808.500	45.000	2.542.808.500
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	60.000	2.383.570.000	60.000	2.383.570.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>7.616.192.450</u></b>		<b><u>7.616.192.450</u></b>
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn		(1.614.637.450)		(2.276.772.450)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b><u>6.001.555.000</u></b>		<b><u>5.339.420.000</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**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.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối quý	VNĐ Số đầu năm
Bên thứ ba	1.486.546.849.536	1.320.384.644.263
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	130.715.068.786	127.118.929.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.617.261.918.322</b>	<b>1.447.503.573.573</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.797.394.195)	(55.182.008.195)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.551.464.524.127</b>	<b>1.392.321.565.378</b>

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

	Quý 1/2013	VNĐ Quý 1/2012
Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm	55.182.008.195	29.407.050.753
Dự phòng trích lập trong quý	10.615.386.000	-
Dự phòng phải thu khó đòi cuối quý	65.797.394.195	29.407.050.753

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối quý	VNĐ Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	13.973.879.495	13.973.879.495
Tiền lãi phải thu	28.297.386.546	23.491.004.361
Phải thu khác	61.800.000	25.519.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.333.066.041</b>	<b>37.490.403.403</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.061.964.286)	(1.061.964.286)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>41.271.101.755</b>	<b>36.428.439.117</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	303.149.186.924	408.704.553.819
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(38.675.000.000)</u>	<u>(24.850.000.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>264.474.186.924</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 quý	Số đầu năm
Cao ốc Tricon	74.361.091.541	73.438.243.737
Khu phức hợp Mandarin - Hoàn thiện	29.039.677.106	7.145.047.446
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	24.079.250.193	35.269.168.789
Nhà máy dệt Hanosimex Hà Nam	23.377.515.550	22.431.448.279
Căn hộ Xây lắp điện 1	21.556.997.785	22.182.733.013
Căn hộ cao cấp Diamond Island	18.889.334.903	49.386.391.147
Căn hộ cao cấp Kenton	18.140.454.749	15.248.486.530
Khu nghỉ dưỡng Salinda Phú Quốc	17.438.564.697	6.461.747.670
Căn hộ cao cấp The Everich Quận 7	15.055.626.462	11.916.834.772
Chung cư 381 Bến Chương Dương	14.372.099.198	9.055.406.725
Khách sạn Pullman Sài Gòn	10.651.627.570	10.089.274.046
Các công trình khác	<u>36.186.947.170</u>	<u>146.079.771.665</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>303.149.186.924</u></b>	<b><u>408.704.553.819</u></b>

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối quý	Số đầu năm
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	10.743.688.368	7.142.026.804
Ký quỹ	<u>2.074.082.522</u>	<u>2.029.082.522</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.817.770.890</u></b>	<b><u>9.171.109.326</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**10. TÀI SẢN CÓ 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	-	-	-	187.817.272	-	187.817.272
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	-
Số cuối quý	<u>72.380.815.033</u>	<u>163.950.221.022</u>	<u>18.398.354.070</u>	<u>11.855.712.010</u>	<u>102.610.980</u>	<u>266.687.713.115</u>
<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 quý	(1.147.720.179)	(5.574.613.862)	(589.563.432)	(607.621.290)	(6.413.190)	(7.925.931.953)
Số cuối quý	<u>(12.809.735.226)</u>	<u>(105.644.904.280)</u>	<u>(8.740.245.440)</u>	<u>(8.567.160.660)</u>	<u>(64.131.900)</u>	<u>(135.826.177.506)</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 quý	<u>59.571.079.807</u>	<u>58.305.316.742</u>	<u>9.658.108.630</u>	<u>3.288.551.350</u>	<u>38.479.080</u>	<u>130.861.535.609</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**11. TÀI SẢN CỐ 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	-	17.420.000
Số cuối quý	<u>89.367.812.334</u>	<u>2.455.338.469</u>	<u>474.779.787</u>	<u>92.297.930.590</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 hao trong quý	(129.482.124)	(166.585.337)	(18.956.235)	(315.023.696)
Số cuối quý	<u>(2.084.620.119)</u>	<u>(1.875.169.940)</u>	<u>(421.412.200)</u>	<u>(4.381.202.259)</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 quý	<u>87.283.192.215</u>	<u>580.168.529</u>	<u>53.367.587</u>	<u>87.916.728.331</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.

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhà kho	<u>246.006.819</u>	<u>139.971.819</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VNĐ

Tòa nhà văn phòng

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và số cuối quý 103.164.365.665

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm (6.877.624.368)

Khấu hao trong quý (859.703.046)

Số cuối quý (7.737.327.414)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 96.286.741.297

Số cuối quý 95.427.038.251

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 03 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban 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.

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

VNĐ

Số cuối quý

Số đầu năm

Đầu tư vào công ty liên kết 111.022.500.000 111.022.500.000

Đầu tư dài hạn khác 30.202.000.000 30.202.000.000

    Đầu tư cổ phiếu 25.202.000.000 25.202.000.000

    Khác 5.000.000.000 5.000.000.000

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (29.412.186.591) (29.412.186.591)

    Các công ty liên kết (912.186.591) (912.186.591)

    Đầu tư cổ phiếu (23.500.000.000) (23.500.000.000)

    Đầu tư khác (5.000.000.000) (5.000.000.000)

**GIÁ TRỊ THUẦN** **111.812.313.409** **111.812.313.409**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**14.1 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 03 năm 2013 như sau:

	Số cuối quý		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	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	30	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>111.022.500.000</b>		<b>111.022.500.000</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 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 (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**14.2 Đầu tư dài hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (VNĐ)</i>
<i>Đầu tư vào Công ty cổ phần</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A	500.000	25.000.000.000	500.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 5	20.000	202.000.000	20.000	202.000.000
<i>Cho vay</i>				
Công ty Cổ phần Vitaly		<u>5.000.000.000</u>		<u>5.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>30.202.000.000</u></b>		<b><u>30.202.000.000</u></b>

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	77.435.089.518	124.909.211.298
Khác	<u>437.453.156</u>	<u>656.179.736</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>77.872.542.674</u></b>	<b><u>125.565.391.034</u></b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên thứ ba	300.653.862.300	429.326.794.486
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>76.045.279.039</u>	<u>145.963.362.534</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>376.699.141.339</u></b>	<b><u>575.290.157.020</u></b>

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

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	18.330.408.903	29.475.076.465
Thuế thu nhập cá nhân	471.088.933	9.443.704.318
Thuế giá trị gia tăng	<u>28.940.402.632</u>	<u>4.182.615.721</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.741.900.468</u></b>	<b><u>43.101.396.504</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí các công trình xây dựng	676.952.768.324	627.785.600.025
Khác	-	224.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>676.952.768.324</u></b>	<b><u>628.009.600.025</u></b>

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả các đội xây dựng	51.807.137.663	49.571.441.597
Cổ tức phải trả	179.658.500	168.291.950
Phải trả khác	1.304.810.681	20.849.382.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.291.606.844</u></b>	<b><u>70.589.115.787</u></b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	33.396.831.879	100.960.754.815
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	3.202.866.065	1.107.261.612
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.599.697.944</u></b>	<b><u>102.068.016.427</u></b>

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận ký quỹ dài hạn	3.970.307.119	4.174.313.599
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	10.249.956.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.220.263.130</u></b>	<b><u>14.424.269.610</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	VNĐ							
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Chênh lệch tỷ giá	Tổng cộng
<b>Quý 1 năm 2012</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	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong quý	-	-	-	-	-	48.482.116.145	-	48.482.116.145
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	201.967.112	201.967.112
<b>Số cuối quý</b>	<b>317.700.000.000</b>	<b>456.900.000.000</b>	<b>(1.741.460.000)</b>	<b>297.041.491.648</b>	<b>45.531.529.169</b>	<b>370.802.909.760</b>	<b>-</b>	<b>1.486.234.470.577</b>
<b>Quý 1 năm 2013</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
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong quý	-	-	-	-	-	44.826.860.787	-	44.826.860.787
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(42.133.344.000)	-	(42.133.344.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối quý</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>353.743.028.941</b>	<b>-</b>	<b>2.080.693.435.816</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

	VNĐ	VNĐ
	Quý 1/2013	Quý 1/2012
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn đầu năm	422.000.000.000	317.700.000.000
Vốn tăng trong quý	-	-
Vốn cuối quý	<u>422.000.000.000</u>	<u>317.700.000.000</u>
Cổ tức công bố	42.133.344.000	-

**22.3 Cổ phiếu**

	VNĐ	VNĐ
	Số cuối quý	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

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	VNĐ	VNĐ
	Quý 1/2013	Quý 1/2012
Doanh thu hoạt động xây dựng	956.899.421.902	948.792.918.108
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	7.208.653.576	6.421.675.527
Doanh thu cho thuê văn phòng	5.174.855.960	5.749.990.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>969.282.931.438</b></u>	<u><b>960.964.584.037</b></u>

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	VNĐ
	Quý 1/2013	Quý 1/2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	23.346.633.157	6.761.779.336
Lãi trả chậm	282.006.610	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>23.628.639.767</b></u>	<u><b>6.761.779.336</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Quý 1/2013	Quý 1/2012
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(662.135.000)	(193.335.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(662.135.000)</b>	<b>(193.335.000)</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Quý 1/2013	Quý 1/2012
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.282.976.523</b>	<b>129.696.239</b>
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	86.997.249	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	82.983.387	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ thi công	1.121.434.000	-
Khác	991.561.887	129.696.239
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Khác	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.282.976.523</b>	<b>129.696.239</b>

**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.

**26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

	Quý 1/2013	Quý 1/2012
		VNĐ
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>64.494.376.359</b>	<b>64.984.199.167</b>
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	14.268.266.705	886.705.321
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(5.441.007.454)	(1.664.295.534)
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>73.321.635.610</b>	<b>64.206.608.954</b>
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>18.330.408.903</b>	<b>16.051.652.239</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	29.475.076.465	21.214.852.770
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	(23.145.195)	34.356.899
Thuế TNDN đã trả trong năm	(29.451.931.270)	(21.214.852.770)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>18.330.408.903</b>	<b>16.086.009.138</b>

**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		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối quý	Số đầu năm	Quý 1/2013	Quý 1/2012
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	591.696.109	1.951.947.973	1.360.251.864	416.073.884
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.562.489.003	2.562.489.003	-	-
	<b>3.154.185.112</b>	<b>4.514.436.976</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>1.360.251.864</b>	<b>416.073.884</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Cho thuê thiết bị	48.472.264.513 1.867.208.495
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Cho thuê văn phòng Cho thuê thiết bị	48.479.583.301 1.159.534.210 3.112.350.889

Vào ngày 31 tháng 03 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 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	120.133.090.087
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	10.581.978.699
			<b><u>130.715.068.786</u></b>
<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 Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Cổ tức	2.016.000.000
			<b><u>13.973.879.495</u></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	62.951.464.811
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	13.093.814.228
			<b><u>76.045.279.039</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

**28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý 1/2013	Quý 1/2012
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	44.826.860.787	48.482.116.145
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	42.133.344	31.770.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	1.064	1.526

**29. 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 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 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.

***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 do các khoản tiền gửi của công ty có lãi suất cố định.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

### *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 và bán hàng hoá 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 do Công ty thực hiện mua bán và cung cấp dịch vụ xây dựng chủ yếu bằng Việt Nam đồng.

### *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. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 6.001.555.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 5.339.420.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 600.155.500 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 533.942.000 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 600.155.500 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 533.942.000 VNĐ).

### *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.

### *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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

*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 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 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 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:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 03 năm 2013</b>			
Phải trả nhà cung cấp	376.699.141.339	-	376.699.141.339
Các khoản phải trả, phải nộp và chi phí phải trả	730.244.375.168	3.970.307.119	734.214.682.287
	<b><u>1.106.943.516.507</u></b>	<b><u>3.970.307.119</u></b>	<b><u>1.110.913.823.626</u></b>
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>			
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
	<b><u>1.273.888.872.832</u></b>	<b><u>4.174.313.599</u></b>	<b><u>1.278.063.186.431</u></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 QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối quý		Số đầu năm		Số cuối quý	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	(25.114.637.450)	32.818.192.450	(25.776.772.450)	7.703.555.000	7.041.420.000
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	7.616.192.450	(1.614.637.450)	7.616.192.450	(2.276.772.450)	6.001.555.000	5.339.420.000
<i>Cổ phiếu chưa niêm yết</i>	25.202.000.000	(23.500.000.000)	25.202.000.000	(23.500.000.000)	1.702.000.000	1.702.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	560.000.000.000	-	510.000.000.000	-	560.000.000.000	510.000.000.000
Phải thu khách hàng	1.486.546.849.536	(65.797.394.195)	1.320.384.644.263	(55.182.008.195)	1.420.749.455.341	1.265.202.636.068
Phải thu các bên liên quan	144.688.948.281	-	141.092.808.805	-	144.688.948.281	141.092.808.805
Phải thu khác	30.433.269.068	(1.061.964.286)	25.545.606.430	(1.061.964.286)	29.371.304.782	24.483.642.144
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	5.045.000.000	(5.000.000.000)	5.045.000.000	(5.000.000.000)	45.000.000	45.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	630.528.877.843	-	681.485.846.811	-	630.528.877.843	681.485.846.811
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.890.061.137.178</b>	<b>(96.973.995.931)</b>	<b>2.716.372.098.759</b>	<b>(87.020.744.931)</b>	<b>2.793.087.141.247</b>	<b>2.629.351.353.828</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Phải trả người bán	300.653.862.300	-	429.326.794.486	-	300.653.862.300	429.326.794.486
Phải trả cho các bên liên quan	76.045.279.039	-	145.963.362.534	-	76.045.279.039	145.963.362.534
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	730.244.375.168	-	698.598.715.812	-	730.244.375.168	698.598.715.812
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	3.970.307.119	-	4.174.313.599	-	3.970.307.119	4.174.313.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.110.913.823.626</b>	<b>-</b>	<b>1.278.063.186.431</b>	<b>-</b>	<b>1.110.913.823.626</b>	<b>1.278.063.186.431</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1 NĂM 2013**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2013

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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 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 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 03 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban 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.

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2013

NGƯỜI LẬP

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

KẾ TOÁN TRƯỞNG

*Hà Triều Anh*



TỔNG GIÁM ĐỐC