



## **Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)**

Các báo cáo tài chính riêng quý 3

Ngày 30 tháng 9 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 3  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.962.255.265.437</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>199.051.649.180</b>	<b>681.485.846.811</b>
111	1. Tiền		179.051.649.180	94.314.871.184
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	587.170.975.627
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>991.267.205.000</b>	<b>515.339.420.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		993.116.192.450	517.616.192.450
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(1.848.987.450)	(2.276.772.450)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.500.891.498.001</b>	<b>1.457.889.671.264</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	1.525.025.105.869	1.447.503.573.573
132	2. Trả trước cho người bán		14.485.208.226	29.139.666.769
135	3. Các khoản phải thu khác	7	43.498.512.413	37.490.403.403
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(82.117.328.507)	(56.243.972.481)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>217.691.888.601</b>	<b>383.854.553.819</b>
141	1. Hàng tồn kho		311.720.844.830	408.704.553.819
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(94.028.956.229)	(24.850.000.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>53.353.024.655</b>	<b>9.325.599.097</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		18.671.630.438	154.489.771
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		18.467.318.406	-
154	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước		921.435.655	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	15.292.640.156	9.171.109.326
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>583.171.161.211</b>	<b>565.177.836.852</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>206.480.204.692</b>	<b>226.953.954.136</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	115.017.450.471	138.599.650.290
222	Nguyên giá		256.780.942.002	266.499.895.843
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(141.763.491.531)	(127.900.245.553)
227	2. Tài sản vô hình	11	87.506.215.755	88.214.332.027
228	Nguyên giá		92.490.042.694	92.280.510.590
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(4.983.826.939)	(4.066.178.563)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.956.538.466	139.971.819
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>93.707.632.159</b>	<b>96.286.741.297</b>
241	1. Nguyên giá		103.164.365.665	103.164.365.665
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.456.733.506)	(6.877.624.368)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>201.656.793.409</b>	<b>111.812.313.409</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		112.086.980.000	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		88.780.000.000	111.022.500.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		28.202.000.000	30.202.000.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(27.412.186.591)	(29.412.186.591)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>81.326.530.951</b>	<b>130.124.828.010</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	78.463.732.275	125.565.391.034
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	2.817.798.676	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>3.545.426.426.648</b>	<b>3.613.072.927.843</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.392.638.349.211</b>	<b>1.535.073.008.814</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.305.597.659.452</b>	<b>1.520.648.739.204</b>
312	1. Phải trả người bán	15	487.497.280.559	575.290.157.020
313	2. Người mua trả tiền trước		82.665.964.264	81.791.209.675
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	30.023.483.361	43.101.396.504
316	4. Chi phí phải trả	17	518.554.478.899	628.009.600.025
319	5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	81.787.357.689	70.589.115.787
320	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	38.071.984.408	6.439.049.691
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		22.789.180.661	13.360.194.075
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	20	44.207.929.611	102.068.016.427
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>87.040.689.759</b>	<b>14.424.269.610</b>
333	1. Các khoản phải trả dài hạn khác	21	13.520.689.759	14.424.269.610
337	2. Dự phòng phải trả dài hạn	19	73.520.000.000	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.152.788.077.437</b>	<b>2.077.999.919.029</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>2.152.788.077.437</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		327.500.314.590	351.049.512.154
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.545.426.426.648</b>	<b>3.613.072.927.843</b>

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

*Hà Tiểu Anh*

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Bá Dương*

Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG (COTEC)



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 3  
và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	23.1	1.105.370.087.099	1.129.553.138.716	3.115.517.727.605	3.073.761.600.115
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp		(1.013.288.468.841)	(1.052.495.698.842)	(2.857.479.577.659)	(2.845.265.941.009)
20	3. Lợi nhuận gộp		92.081.618.258	77.057.439.874	258.038.149.946	228.495.659.106
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	29.668.634.550	18.115.341.465	79.917.395.741	49.791.551.808
22	5. Chi phí tài chính	24	48.180.709	124.250.300	419.625.067	5.330.835
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	(444.017.567)
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(36.114.907.767)	(26.699.445.665)	(95.387.092.324)	(76.077.842.911)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		85.683.525.750	68.597.585.974	242.988.078.430	202.214.698.838
31	8. Thu nhập khác	25	343.375.214	2.532.156.045	13.470.547.898	3.881.309.869
32	9. Chi phí khác	25	(3.409.037.895)	-	(9.111.186.127)	-
40	10. Lợi nhuận khác	25	(3.065.662.681)	2.532.156.045	4.359.361.771	3.881.309.869
50	11. Tổng lợi nhuận trước thuế		82.617.863.069	71.129.742.019	247.347.440.201	206.096.008.707
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(23.811.530.489)	(19.428.006.498)	(75.669.582.607)	(53.975.893.720)
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.2	(415.415.765)	(1.135.161.140)	(1.696.638.300)	1.017.566.955
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		58.390.916.815	50.566.574.381	169.981.219.294	153.137.681.942

*Handwritten signature*

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

*Handwritten signature*

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



*Handwritten signature*  
Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 3**  
và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>247.347.440.201</b>	<b>206.096.008.707</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	10,11,12	25.889.697.048	29.321.735.477
03	Các khoản dự phòng		197.777.461.972	27.675.939.393
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(77.974.425.249)	(49.791.551.808)
06	Chi phí lãi vay	24	-	444.017.567
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>393.040.173.972</b>	<b>213.746.149.336</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(72.876.925.335)	(355.928.851.486)
10	Giảm hàng tồn kho		96.983.708.989	10.272.135.437
11	Tăng các khoản phải trả		(249.741.543.636)	330.306.886.774
12	Giảm chi phí trả trước		28.584.518.092	55.059.721.473
13	Lãi vay đã trả		-	(444.017.567)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(81.487.706.630)	(55.863.100.820)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.277.572.464	31.286.245.566
16	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(5.525.176.711)	(34.115.975.145)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>110.254.621.205</b>	<b>194.319.193.568</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(5.739.667.919)	(2.353.913.264)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	25	1.310.958.500	-
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		(475.500.000.000)	-
24	Tiền thu cho vay		2.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(89.844.480.000)	(478.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		59.323.010.383	44.145.747.694
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(508.450.179.036)</b>	<b>41.313.834.430</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
36	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu Cổ tức đã trả cho các cổ đông		- (84.238.639.800)	516.540.000.000 (84.188.815.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(84.238.639.800)	432.351.185.000
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(482.434.197.631)	667.984.212.998
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	199.051.649.180	919.951.414.909

*Vũ Thị Hồng Hạnh*

Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập

*Hà Tiểu Anh*

Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Bá Dương*  
Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013





# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

<u>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</u>	<u>Ngày</u>
4103002611 (điều chỉnh lần 1)	ngày 10 tháng 1 năm 2005
4103002611 (điều chỉnh lần 2)	ngày 24 tháng 8 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 3)	ngày 24 tháng 10 năm 2006
4103002611 (điều chỉnh lần 4)	ngày 5 tháng 6 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 5)	ngày 20 tháng 8 năm 2007
4103002611 (điều chỉnh lần 6)	ngày 5 tháng 1 năm 2008
4103002611 (điều chỉnh lần 7)	ngày 22 tháng 5 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 8)	ngày 7 tháng 9 năm 2009
0303443233 (điều chỉnh lần 9)	ngày 23 tháng 8 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 10)	ngày 10 tháng 9 năm 2010
0303443233 (điều chỉnh lần 11)	ngày 7 tháng 5 năm 2012
0303443233 (điều chỉnh lần 12)	ngày 25 tháng 6 năm 2013

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2013 là 647 người (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 578 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng Việt Nam đồng ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

23  
TY  
TÀI  
CHÍNH  
RIÊNG  
QUÝ  
III  
2013

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ và tổng quát về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Niên độ kế toán*

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

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

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

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

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã chuyển sang áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN 10") và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý cá khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

### 3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán (tiếp theo)

CMKTVN số 10 và Thông tư 179 khác với Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá mà Công ty đã sử dụng trong kỳ trước để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá như sau:

#### Nghiệp vụ

#### Xử lý kế toán theo

##### CMKTVN 10

##### Thông tư 201

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

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

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

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

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

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

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

#### Thông tư 179

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại cuối kỳ.

Tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản.

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

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











# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

### 3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

### 3.10 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.

### 3.11 Đầu tư ngắn hạn

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

### 3.12 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.

### 3.13 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 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.



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

### 3.14 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

### 3.15 *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.

### 3.16 *Trích lập trợ cấp thôi việc*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

### 3.17 *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.

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

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

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

### 3.19 *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.





# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

### 3.20 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư theo đề xuất của Hội đồng Quản trị được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

#### *Quỹ dự phòng tài chính*

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

#### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

### 3.21 *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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

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

#### *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.

### 3.22 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

17



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

**3.22 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	2.123.957.197	54.541.675
Tiền gửi ngân hàng	176.927.691.983	94.260.329.509
Tương đương tiền	20.000.000.000	587.170.975.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>199.051.649.180</u></b>	<b><u>681.485.846.811</u></b>

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

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

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

### 5.1. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn

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

### 5.2. Đầu tư ngắn hạn khác

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



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	1.396.059.314.615	1.320.384.644.263
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>128.965.791.254</u>	<u>127.118.929.310</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.525.025.105.869</b>	<b>1.447.503.573.573</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(78.815.920.603)</u>	<u>(55.182.008.195)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.446.209.185.266</u></b>	<b><u>1.392.321.565.378</u></b>

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tiền lãi phải thu	31.424.463.460	23.491.004.361
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	11.957.879.495	13.973.879.495
Phải thu khác	<u>116.169.458</u>	<u>25.519.547</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.498.512.413</b>	<b>37.490.403.403</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(3.301.407.904)</u>	<u>(1.061.964.286)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>40.197.104.509</u></b>	<b><u>36.428.439.117</u></b>

### 8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	306.613.065.146	408.704.553.819
Hàng hóa bất động sản	5.107.779.684	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(94.028.956.229)</u>	<u>(24.850.000.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>217.691.888.601</u></b>	<b><u>383.854.553.819</u></b>

344  
NG  
PT  
DI  
JT  
HT



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Cao ốc Tricon	75.000.000.000	73.438.243.737
Trụ sở điều hành và TTTM Viettel	36.576.292.832	-
Khu nghỉ dưỡng Salinda Phú Quốc	24.269.682.497	6.461.747.670
Căn hộ cao cấp Diamond Island	21.281.339.099	49.386.391.147
Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM	20.823.475.540	35.269.168.789
Căn hộ cao cấp Kenton	19.028.956.229	15.248.486.530
Căn hộ Xây lắp điện 1	15.452.379.045	22.182.733.013
Chung cư 381 Bến Chương Dương	14.190.099.198	9.055.406.725
Trụ sở Ngân hàng Eximbank	14.127.633.530	-
Căn hộ cao cấp Everich - Quận 7	12.880.103.389	11.916.834.772
Khách sạn Quê hương	7.112.953.422	-
Tòa nhà Viettel Kiên Giang	6.855.051.056	-
Tòa nhà Eurowindows	6.359.971.136	33.599.791.226
Chung cư An Phú	5.415.660.949	-
Dự án Biệt thự nhà E6	5.305.972.568	1.353.936.650
Các công trình khác	21.993.494.656	150.791.813.560
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>306.613.065.146</u></b>	<b><u>408.704.553.819</u></b>

### 9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên Kỹ quỹ	13.255.019.800 2.037.620.356	7.142.026.804 2.029.082.522
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.292.640.156</u></b>	<b><u>9.171.109.326</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<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>	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	72.380.815.033	163.950.221.022	18.398.354.070	11.667.894.738	102.610.980	266.499.895.843	
Mua mới	-	1.536.700.000	-	349.393.272	-	1.886.093.272	
Thanh lý	-	(1.220.255.146)	-	(242.559.260)	-	(1.462.814.406)	
Xóa sổ TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	-	(6.035.887.372)	-	(4.003.734.355)	(102.610.980)	(10.142.232.707)	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	72.380.815.033	158.230.778.504	18.398.354.070	7.770.994.395	-	256.780.942.002	
<i>Trong đó:</i>							
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.124.079.348	41.039.223.885	1.581.058.784	2.446.454.309	-	46.190.816.326	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(11.662.015.047)	(100.070.290.418)	(8.150.682.008)	(7.959.539.370)	(57.718.710)	(127.900.245.553)	
Thanh lý	-	1.005.580.621	-	161.081.793	-	1.166.662.414	
Xóa sổ TSCĐ theo Thông tư 45/2013/TT-BTC	-	3.916.820.534	-	3.330.147.651	70.545.090	7.317.513.275	
Khấu hao trong kỳ	(3.443.160.537)	(15.552.611.378)	(1.768.690.296)	(1.570.133.076)	(12.826.380)	(22.347.421.667)	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	(15.105.175.584)	(110.700.500.641)	(9.919.372.304)	(6.038.443.002)	-	(141.763.491.531)	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	60.718.799.986	63.879.930.604	10.247.672.062	3.708.355.368	44.892.270	138.599.650.290	
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	57.275.639.449	47.530.277.863	8.478.981.766	1.732.551.393	-	115.017.450.471	



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

## 11. TÀI SẢN CÓ VÔ HÌNH

				VNĐ
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	89.367.812.334	2.437.918.469	474.779.787	92.280.510.590
Mua mới	-	17.420.000	365.000.000	382.420.000
Thanh lý	(106.569.096)	-	-	(106.569.096)
Xóa sổ TSCĐ theo TT 45/2013/TT-BTC	-	(37.770.000)	(28.548.800)	(66.318.800)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	89.261.243.238	2.417.568.469	811.230.987	92.490.042.694
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(1.955.137.995)	(1.708.584.603)	(402.455.965)	(4.066.178.563)
Thanh lý	14.861.680	-	-	14.861.680
Xóa sổ TSCĐ theo TT 45/2013/TT-BTC	-	6.686.458	23.969.729	30.656.187
Khấu trừ trong kỳ	(387.557.711)	(497.295.320)	(78.313.212)	(963.166.243)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	(2.327.834.026)	(2.199.193.465)	(456.799.448)	(4.983.826.939)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	87.412.674.339	729.333.866	72.323.822	88.214.332.027
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	86.933.409.212	218.375.004	354.431.539	87.506.215.755

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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ
	Tòa nhà văn phòng
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 30 tháng 9 năm 2013	103.164.365.665
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(6.877.624.368)
Khấu hao trong kỳ	(2.579.109.138)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	(9.456.733.506)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	96.286.741.297
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	93.707.632.159



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con (i)	112.086.980.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	88.780.000.000	111.022.500.000
Đầu tư dài hạn khác (iii)	28.202.000.000	30.202.000.000
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	<i>25.202.000.000</i>	<i>25.202.000.000</i>
<i>Cho vay</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(27.412.186.591)	(29.412.186.591)
<i>Các công ty liên kết</i>	<i>(912.186.591)</i>	<i>(912.186.591)</i>
<i>Đầu tư cổ phiếu</i>	<i>(23.500.000.000)</i>	<i>(23.500.000.000)</i>
<i>Cho vay</i>	<i>(3.000.000.000)</i>	<i>(5.000.000.000)</i>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>201.656.793.409</u></b>	<b><u>111.812.313.409</u></b>

#### (i) Đầu tư vào công ty con

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

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

	30 tháng 9 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	51,24	112.086.980.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>112.086.980.000</u></b>		<b><u>-</u></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 ("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.

HÀNG ĐẦU TƯ COTEC



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

#### (ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

	30 tháng 9 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	-	-	31	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>88.780.000.000</b>		<b>111.022.500.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(912.186.591)		(912.186.591)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>87.867.813.409</b>		<b>110.110.313.409</b>

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

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

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

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

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

#### (iii) Đầu tư dài hạn khác

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

### 14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng Khác	78.463.732.275	124.909.211.298 656.179.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.463.732.275</b>	<b>125.565.391.034</b>

### 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	369.117.780.532	429.326.794.486
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	118.379.500.027	145.963.362.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>487.497.280.559</b>	<b>575.290.157.020</b>

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 26.1</i> )	23.656.952.442	29.475.076.465
Thuế giá trị gia tăng	5.887.505.974	4.182.615.721
Thuế thu nhập cá nhân	479.024.945	9.443.704.318
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.023.483.361</b>	<b>43.101.396.504</b>



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Chi phí các công trình xây dựng	518.190.913.496	627.785.600.025
Khác	363.565.403	224.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>518.554.478.899</u></b>	<b><u>628.009.600.025</u></b>

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Phải trả các đội xây dựng	77.613.722.489	49.571.441.597
Cổ tức phải trả	196.340.150	168.291.950
Phải trả khác	3.977.295.050	20.849.382.240
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>81.787.357.689</u></b>	<b><u>70.589.115.787</u></b>

### 19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả ngắn hạn và dài hạn thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình xây dựng đã hoàn thành.

### 20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	42.205.578.688	100.960.754.815
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	2.002.350.923	1.107.261.612
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.207.929.611</u></b>	<b><u>102.068.016.427</u></b>

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Dự phòng trợ cấp thôi việc	10.249.956.011	10.249.956.011
Nhận ký quỹ dài hạn	3.270.733.748	4.174.313.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.520.689.759</u></b>	<b><u>14.424.269.610</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 hối đoái	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	317.700.000.000	456.900.000.000	(1.741.460.000)	297.041.491.648	45.531.529.169	322.320.793.615	(201.967.112)	1.437.550.387.320
Tăng vốn	104.300.000.000	412.240.000.000	-	-	-	-	-	516.540.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	153.137.681.942	-	153.137.681.942
Trích lập các quỹ	-	-	-	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
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u>422.000.000.000</u>	<u>869.140.000.000</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>381.467.132.588</u>	<u>56.084.734.287</u>	<u>285.659.736.381</u>	<u>-</u>	<u>2.012.610.143.256</u>
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</b>								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	381.467.132.588	56.084.734.287	351.049.512.154	-	2.077.999.919.029
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	169.981.219.294	-	169.981.219.294
Trích lập các quỹ	-	-	-	87.410.983.086	10.926.372.886	(98.337.355.972)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.926.372.886)	-	(10.926.372.886)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	-	(84.266.688.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	<u>422.000.000.000</u>	<u>869.140.000.000</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>468.878.115.674</u>	<u>67.011.107.173</u>	<u>327.500.314.590</u>	<u>-</u>	<u>2.152.788.077.437</u>





## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

#### 22.3 Cổ phiếu

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	42.200.000	42.200.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	42.200.000	42.200.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	42.200.000	42.200.000
Số lượng cổ phiếu ngân quỹ	(66.656)	(66.656)
<i>Cổ phiếu thường</i>	(66.656)	(66.656)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.133.344	42.133.344
<i>Cổ phiếu thường</i>	42.133.344	42.133.344

### 23. DOANH THU

#### 23.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.092.121.751.774	1.116.152.839.925	3.079.032.169.641	3.033.358.209.852
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.568.055.266	7.499.426.329	17.448.008.385	23.019.928.139
Doanh thu cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản	8.680.280.059	5.900.872.462	19.037.549.579	17.383.462.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.105.370.087.099</u>	<u>1.129.553.138.716</u>	<u>3.115.517.727.605</u>	<u>3.073.761.600.115</u>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 23. DOANH THU (tiếp theo)

#### 23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	25.859.834.550	17.906.741.465	73.539.501.592	44.010.193.904
Cổ tức được chia	3.808.800.000	208.600.000	6.090.200.000	2.479.950.000
Lãi trả chậm	-	-	282.006.610	3.301.407.904
Khác	-	-	5.687.539	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.668.634.550</u></b>	<b><u>18.115.341.465</u></b>	<b><u>79.917.395.741</u></b>	<b><u>49.791.551.808</u></b>

### 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
Lãi vay	-	-	-	444.017.567
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(55.885.000)	(145.475.000)	(427.785.000)	(474.895.000)
Khác	7.704.291	21.224.700	8.159.933	25.546.598
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(48.180.709)</u></b>	<b><u>(124.250.300)</u></b>	<b><u>(419.625.067)</u></b>	<b><u>(5.330.835)</u></b>

11/07/2013



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

### 25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	VNĐ	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
<b>Thu nhập khác</b>	<b>343.375.214</b>	<b>2.532.156.045</b>	<b>13.470.547.898</b>	<b>3.881.309.869</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	-	-	2.246.434.000	-
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-	1.310.958.500	-
Hoàn nhập phần chi phí công trình phải trả	-	-	1.190.755.777	849.012.650
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	700.000.000	643.352.086	813.243.146
Khác	343.375.214	1.832.156.045	2.481.150.227	2.219.054.073
<b>Chi phí khác</b>	<b>(3.409.037.895)</b>	<b>-</b>	<b>(9.111.186.127)</b>	<b>-</b>
Giá trị còn lại công cụ dụng cụ thanh lý	-	-	(950.916.634)	-
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	-	-	(387.859.408)	-
Khác	(3.409.037.895)	-	(7.772.410.085)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>(3.065.662.681)</u></b>	<b><u>2.532.156.045</u></b>	<b><u>4.359.361.771</u></b>	<b><u>3.881.309.869</u></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.

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

#### 26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	VNĐ	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.799.824.125	19.428.006.498	75.681.021.438	53.941.536.821
Điều chỉnh chi phí thuế trích (thừa) thiếu năm trước	11.706.364	-	(11.438.831)	34.356.899
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.811.530.489</u></b>	<b><u>19.428.006.498</u></b>	<b><u>75.669.582.607</u></b>	<b><u>53.975.893.720</u></b>



# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

### 26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	VNĐ			
	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>82.617.863.069</b>	<b>71.129.742.019</b>	<b>247.347.440.201</b>	<b>206.096.008.707</b>
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>				
Chi phí không được khấu trừ	17.960.987.397	11.331.528.541	67.414.093.657	13.039.820.765
Chi phí được khấu trừ nhưng không đưa chi phí	-	-	-	(4.960.000.000)
Lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	90.909.091	-	90.909.091	-
Cổ tức được chia	(3.808.800.000)	(208.600.000)	(6.090.200.000)	(2.479.950.000)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(1.661.663.058)	(4.540.644.565)	(6.038.157.199)	4.070.267.815
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>95.199.296.499</b>	<b>77.712.025.995</b>	<b>302.724.085.750</b>	<b>215.766.147.287</b>
<b>Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành</b>	<b>23.799.824.125</b>	<b>19.428.006.498</b>	<b>75.681.021.438</b>	<b>53.941.536.821</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	33.550.788.410	18.461.517.256	29.475.076.465	21.214.852.770
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu kỳ trước	11.706.364	-	(11.438.831)	34.356.899
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(33.705.366.457)	(18.561.878.084)	(81.487.706.630)	(55.863.100.820)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>23.656.952.442</b>	<b>19.327.645.670</b>	<b>23.656.952.442</b>	<b>19.327.645.670</b>



## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

#### 26.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận của doanh thu chưa thực hiện	255.309.673	1.951.947.973	(1.696.638.300)	1.017.566.955
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.562.489.003	2.562.489.003	-	-
	<b>2.817.798.676</b>	<b>4.514.436.976</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.696.638.300)</b>	<b>1.017.566.955</b>

### 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	218.804.946.265
		Cho thuê thiết bị	3.691.283.144
		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	202.009.982.384
		Cho thuê thiết bị	8.327.224.285
		Cho thuê văn phòng	3.486.363.600
		Cổ tức được chia	1.971.600.000

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Công ty liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Số tiền
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, chi phí thuê, bảo trì và vận chuyển máy móc, thiết bị	118.888.157.022
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Cho thuê văn phòng, bảo trì vận chuyển và cho thuê máy móc, thiết bị	10.077.634.232
			<b><u>128.965.791.254</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	<b><u>11.957.879.495</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	97.018.963.048
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng và mua vật liệu xây dựng	21.360.536.979
			<b><u>118.379.500.027</u></b>

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty có nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

#### **Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.



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

*Rủi ro lãi suất*

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

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 do các khoản tiền gửi của công ty có lãi suất cố định.

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro giá trị hợp lý hay dòng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính thay đổi do sự thay đổi của tỷ giá ngoại tệ giao dịch.

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu và cung cấp dịch vụ bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro, Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 do rủi ro thay đổi ngoại tệ là không đáng kể.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, và Hội đồng Quản trị xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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

*Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một 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.





## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

#### *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:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 - 5 năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>30 tháng 9 năm 2013</b>			
Phải trả nhà cung cấp	487.497.280.559	-	487.497.280.559
Các khoản phải trả, phải nộp và chi phí phải trả	<u>638.413.820.996</u>	<u>76.790.733.748</u>	<u>715.204.554.744</u>
	<b><u>1.125.911.101.555</u></b>	<b><u>76.790.733.748</u></b>	<b><u>1.202.701.835.303</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	<u>698.598.715.812</u>	<u>4.174.313.599</u>	<u>702.773.029.411</u>
	<b><u>1.273.888.872.832</u></b>	<b><u>4.174.313.599</u></b>	<b><u>1.278.063.186.431</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 RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30 tháng 9 năm 2013		31 tháng 12 năm 2012		30 tháng 9 năm 2013	31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>VND</b>						
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư sẵn sàng để bán	32.818.192.450	(25.348.987.450)	32.818.192.450	(25.776.772.450)	7.469.205.000	7.041.420.000
<i>Cổ phiếu niêm yết</i>	7.616.192.450	(1.848.987.450)	7.616.192.450	(2.276.772.450)	5.767.205.000	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	985.500.000.000	-	510.000.000.000	-	985.500.000.000	510.000.000.000
Phải thu khách hàng	1.396.059.314.615	(78.815.920.603)	1.320.384.644.263	(55.182.008.195)	1.317.243.394.012	1.265.202.636.068
Phải thu các bên liên quan	140.923.670.749	-	141.092.808.805	-	140.923.670.749	141.092.808.805
Phải thu khác	33.578.253.274	(3.301.407.904)	25.545.606.430	(1.061.964.286)	30.276.845.370	24.483.642.144
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.045.000.000	(3.000.000.000)	5.045.000.000	(5.000.000.000)	45.000.000	45.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	199.051.649.180	-	681.485.846.811	-	199.051.649.180	681.485.846.811
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.790.976.080.268</b>	<b>(110.466.315.957)</b>	<b>2.716.372.098.759</b>	<b>(87.020.744.931)</b>	<b>2.680.509.764.311</b>	<b>2.629.351.353.828</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Phải trả người bán	369.117.780.532	-	429.326.794.486	-	369.117.780.532	429.326.794.486
Phải trả cho các bên liên quan	118.379.500.027	-	145.963.362.534	-	118.379.500.027	145.963.362.534
Các khoản nợ phải trả tài chính ngắn hạn khác	638.413.820.996	-	698.598.715.812	-	638.413.820.996	698.598.715.812
Các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác	76.790.733.748	-	4.174.313.599	-	76.790.733.748	4.174.313.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.202.701.835.303</b>	<b>-</b>	<b>1.278.063.186.431</b>	<b>-</b>	<b>1.202.701.835.303</b>	<b>1.278.063.186.431</b>

# Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

## 29. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

- Giá trị hợp lý của các cổ phiếu, trái phiếu đã niêm yết được xác định dựa vào giá đóng cửa của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Ngoại trừ các khoản được đề cập trong hai đoạn trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 30. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2013

Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế	58.390.916.815	50.566.574.381	7.824.342.434	15,47%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế tăng 15,45% chủ yếu là do ảnh hưởng của tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu tăng.

Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2013	Quý 3 năm 2012	Chênh lệch
Lợi nhuận gộp	92.081.618.258	77.057.439.874	15.024.178.384

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

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



Vũ Thị Hồng Hạnh  
Người lập



Hà Tiểu Anh  
Kế toán trưởng





Nguyễn Bá Dương  
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 11 năm 2013