

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ : Nguyễn Chí Thanh – p. Trà Bá – Tp Pleiku – Gia Lai

Điện thoại : 059 3 820046 / 3 820061 Fax : 059 3 820549

MST : 5900409387

Website: www.quoccuonggialai.com.vn

SỐ GIAO DỊCH CHỨNG KHOAN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 2161
	Ngày 21 tháng 1 năm 13

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Năm 2012



Ngày lập báo cáo: ngày 18 tháng 01 năm 2013

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 35

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm và kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Văn phòng đại diện của Công ty tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch
Ông Lại Thế Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Hà Việt Thắng	Thành viên
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên	

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được thông tin đầy đủ 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 Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.455.773.017.099	3.218.106.749.310
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	47.332.957.202	14.868.222.466
111	1. Tiền		46.532.957.202	5.318.222.466
112	2. Các khoản tương đương tiền		800.000.000	9.550.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		480.814.952.440	610.656.161.991
131	1. Phải thu khách hàng	5	127.836.709.367	73.069.743.569
132	2. Trả trước cho người bán	6	121.128.025.980	81.165.949.104
135	3. Các khoản phải thu khác	7	251.395.111.123	479.465.363.348
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(19.544.894.030)	(23.044.894.030)
140	III. Hàng tồn kho		2.903.934.798.338	2.590.237.671.637
141	1. Hàng tồn kho	8	2.903.934.798.338	2.590.237.671.637
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		23.690.309.119	2.344.693.216
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		815.879.041	1.438.186.457
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		20.845.397.343	55.504.639
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		2.029.032.735	851.002.120
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.899.774.825.960	1.796.300.954.109
220	I. Tài sản cố định		546.442.435.868	397.918.129.842
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	290.704.751.221	13.069.697.452
222	Nguyên giá		317.928.499.125	30.372.427.157
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(27.223.747.904)	(17.302.729.705)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.621.425.000	47.621.425.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(52.825.000)	(52.825.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	208.169.084.647	337.279.832.390
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.353.332.390.092	1.398.382.824.267
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	990.575.060.495	906.975.060.495
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	252.946.551.264	384.277.585.439
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	109.810.778.333	107.130.178.333
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.355.547.843.059	5.014.407.703.419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.064.921.962.686	2.795.687.392.199
310	I. Nợ ngắn hạn		1.483.991.022.024	1.229.031.325.515
311	1. Vay ngắn hạn	13	77.891.630.984	105.182.260.462
312	2. Phải trả người bán	15	153.105.411.571	145.291.302.356
313	3. Người mua trả tiền trước	16	281.128.270.121	258.836.709.596
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	42.050.761.635	73.352.399.994
315	5. Phải trả người lao động		1.370.118.296	847.542.408
316	6. Chi phí phải trả	18	107.945.848.817	93.268.345.308
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	823.015.316.149	497.975.816.425
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.516.335.549)	(2.150.257.562)
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20		56.427.206.528
330	II. Nợ dài hạn		1.580.930.940.662	1.566.656.066.684
333	1. Phải trả dài hạn khác		4.922.096.000	291.396.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	1.374.751.510.812	997.600.600.218
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20	201.257.333.850	568.764.070.466
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.290.625.880.373	2.218.720.311.220
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.290.625.880.373	2.218.720.311.220
411	1. Vốn cổ phần	22.2	1.270.768.620.000	1.215.181.390.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		834.921.035.000	832.008.265.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	23.178.743.074
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		149.686.300.152	136.280.730.999
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.355.547.843.059	5.014.407.703.419

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
- Đô la Mỹ (US\$)	1.561.32	1.598

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2013

Công ty Cổ phần Quốc Cường GiaLai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thu Mi nh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	649.919.950.665	155.491.415.250	790.477.485.903	241.487.514.198
2. Các khoản giảm trừ D thu	02		(1.004.796.000)		(1.004.796.000)	(26.622.400)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		648.915.154.665	155.491.415.250	789.472.689.903	241.460.891.798
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(606.798.442.735)	(154.155.586.350)	(721.837.679.104)	(229.636.291.135)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		42.116.711.930	1.335.828.900	67.635.010.799	11.824.600.663
6. D thu hoạt động tài chính	21	24.2	39.024.269	12.235.068.155	25.458.447.331	61.828.868.969
7. Chi phí tài chính	22	26	(29.467.089.472)	(32.390.048.562)	(72.105.440.854)	(83.605.914.899)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(29.467.089.472)	(32.145.262.940)	(72.105.440.854)	(78.420.308.158)
8. Chi phí bán hàng	24		(8.103.358.371)	(1.301.295.027)	(14.707.538.072)	(3.085.939.938)
9. C Phí quản lý doanh nghiệp	25		(3.080.651.908)	(4.297.897.559)	(7.214.847.457)	(28.903.195.476)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.504.636.448	(24.418.344.093)	(934.368.253)	(41.941.580.681)
11. Thu nhập khác	31	27	9.939.811.090	(85.076.381)	17.856.876.588	9.112.825.903
12. Chi phí khác	32	27	(114.494.646)	(4.342.870.535)	(3.516.939.182)	(4.371.332.860)
13. Lợi nhuận khác	40		9.825.316.444	(4.427.946.916)	14.339.937.406	4.741.493.043
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		11.329.952.892	(28.846.291.009)	13.405.569.153	(37.200.087.638)
16. C Phí thuế TNDN hiện hành	51			(971.279.048)		
17. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		11.329.952.892	(27.875.011.961)	13.405.569.153	(37.200.087.638)
Phân bổ:						
18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số						
18.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 01 năm 2013



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2011
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		13.405.569.153	(37.200.087.638)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ TSCĐ	9, 10	9.921.018.199	3.242.327.420
03	Các khoản dự phòng	5	(3.500.000.000)	12.745.874.440
04	Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện			244.785.622
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(53.397.164.206)	(24.755.648.252)
06	Chi phí lãi vay	25	79.997.862.002	78.170.308.158
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		46.427.285.148	32.447.559.750
09	Tăng giảm các khoản phải thu		206.208.158.400	176.718.172.501
10	Tăng hàng tồn kho		(343.813.893.726)	(660.696.365.240)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		187.576.637.762	97.323.987.850
12	Tăng giảm chi phí trả trước		622.307.416	(960.693.854)
13	Tiền lãi vay đã trả		(37.323.780.408)	(42.364.078.907)
14	Thuế TNDN đã nộp		(10.000.000.000)	(12.018.548.739)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		178.299.000	
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(640.400.000)	(96.287.520)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		49.234.613.592	(409.646.254.159)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(359.155.820.409)	(160.799.621.589)
22	Thu tiền thanh lý nhượng bán TSCĐ và TS khác			136.363.636
23	Chi tiền cho vay mua công cụ nợ đơn vị khác		(17.460.000.000)	
24	Thu tiền cho vay mua công cụ nợ đơn vị khác		16.210.000.000	
26	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(72.894.000.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			37.153.895.585
28	Tiền lãi nhận được		1.454.183.103	12.140.362.415
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(358.951.637.306)	(184.262.999.953)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		430.096.688.615	1.759.297.027.478
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(87.914.922.272)	(1.212.918.963.727)
35	Tiền cổ tức LN trả cổ đông			(60.759.069.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		342.181.766.343	485.618.994.251

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2011
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		32.464.742.629	(108.290.259.861)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	14.868.222.466	123.158.482.327
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		(7.893)	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	47.332.957.202	14.868.222.466



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê; cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư xây dựng công trình thủy điện; trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, và kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 110 (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 120).

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 đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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 các 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, 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.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 ("Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được thông tin đầy đủ 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 Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

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 sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị khấu trừ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được 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 tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.5 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 và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy vi tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.6 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.6 Chi phí đi vay (tiếp theo)

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.7 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.

3.8 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các 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 các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ 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.

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết 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 phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10 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 khoản đầu tư 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 của Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng 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 gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của 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 tố 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 đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ kế toán trước.

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 bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Hướng dẫn về 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 số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 giữa niên độ.

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 hối đoái" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và sẽ được ghi giảm 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 giữa niên độ.

- 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 giữa niên độ.

- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trước thuế của Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ các năm sau. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm 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 giữa niên độ và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ trong vòng 5 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là không trọng yếu xét về mặt tổng thể.

3.15 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:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và lợi ích chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.15 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.

3.16 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 báo cáo 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 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 các 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 niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được 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 trong tương lai 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 khi 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.17 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 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 do Bộ Tài Chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("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, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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, 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, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	2.022.196.730	443.002.534
Tiền gửi ngân hàng	44.510.760.472	4.875.219.932
Các khoản tương đương tiền	800.000.000	9.550.000.000
TỔNG CỘNG	47.332.957.202	14.868.222.466

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất là 11%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải thu bên thứ ba	127.836.709.367	32.129.773.036
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	40.939.970.533
TỔNG CỘNG	127.836.709.367	73.069.743.569
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.544.894.030)	(23.044.894.030)
GIÁ TRỊ THUẦN	108.291.815.337	50.024.849.539

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011
Số đầu kỳ	(23.044.894.030)	(10.299.019.590)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(12.590.818.925)
Trừ : Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	3.500.000.000	-
Số cuối kỳ	(19.544.894.030)	(22.889.838.515)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Trả trước cho bên thứ ba	121.128.025.980	76.927.336.781
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	-	4.238.612.323
TỔNG CỘNG	121.128.025.980	81.165.949.104

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	51.713.490.895	218.803.809.576
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	146.417.379.000
Phải thu bên thứ ba	35.468.427.865	90.299.368.445
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)	17.795.813.363	16.736.560.535
Lãi tiền gửi phải thu	-	6.528.702.683
Phải thu khác	-	679.543.109
TỔNG CỘNG	251.395.111.123	479.465.363.348

(i) Đây số tiền mà Công ty tạm ứng cho dự án bất động sản 6B theo Hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Bất động sản dở dang (*)	2.615.122.956.735	2.366.764.025.899
Bất động sản hàng hóa	180.866.961.561	96.379.385.004
Chi phí sản xuất dở dang	30.943.561.676	42.012.117.206
Nguyên vật liệu	35.300.906.362	49.838.913.449
Hàng hóa	31.547.562.575	29.955.137.693
Thành phẩm	3.081.799.924	2.806.101.296
Hàng gửi đi bán	6.598.713.367	2.481.991.090
TỔNG CỘNG	<u>2.903.934.798.338</u>	<u>2.590.237.671.637</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án khu dân cư đang triển khai như sau:

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Dự án khu dân cư Phước Kiển	1.956.422.049.614	1.588.162.549.243
Dự án chung cư QCGL II	385.501.618.703	276.722.469.276
Dự án chung cư Giai Việt	113.082.175.278	146.136.222.858
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	141.400.589.337	154.065.702.497
Dự án chung cư The Mansion		138.760.473.601
Nhà Võ Thị Sáu		44.709.165.440
Công trình khác	18.716.523.803	18.207.442.984
TỔNG CỘNG	<u>2.615.122.956.735</u>	<u>2.366.764.025.899</u>

Dự án khu dân cư Phước Kiển đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (Thuyết minh số 13 và số 21.1).

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	10.920.676.336	8.057.334.399	10.456.820.664	937.595.758		30.372.427.157
Xây dựng /mua sắm mới	100.688.668.888	85.367.880.574	31.883.876.267	11.795.578.370	64.822.560.597	294.558.564.696
Chuyển nhượng , thanh lý			7.000.000.000	2.492.728		7.002.492.728
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	111.609.345.224	93.425.214.973	35.340.696.931	12.730.681.400	64.822.560.597	317.928.499.125
Đã khấu hao hết	39.082.742	6.233.344.592	249.252.251	718.178.547		7.239.858.132
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	(5.467.927.884)	(6.670.518.749)	(4.025.062.911)	(1.136.720.162)	(2.499.999)	(17.302.729.705)
Khấu hao trong kỳ	(3.788.725.964)	(2.819.477.298)	(1.602.677.906)	(53.961.357)	(1.656.175.674)	(9.921.018.199)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	(9.256.653.848)	(9.489.996.047)	(5.627.740.817)	(1.190.681.519)	(1.658.675.673)	(27.223.747.904)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	5.452.748.452	1.386.815.650	6.431.757.753	78.316.248		13.069.697.452
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	102.352.691.376	83.935.218.926	29.712.956.114	11.539.999.881	63.163.884.924	290.704.751.221
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp (Thuyết minh số 21.1)	100.352.379.272	84.702.962.630	31.839.400.667	11.836.561.914	64.822.560.597	293.553.865.080

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>47.568.600.000</u>	<u>52.825.000</u>	<u>47.621.425.000</u>
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	52.825.000	52.825.000
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2012	-	<u>(52.825.000)</u>	<u>(52.825.000)</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	<u>47.568.600.000</u>	-	<u>47.568.600.000</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>47.568.600.000</u>	-	<u>47.568.600.000</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
Dự án nông trường cao su (*)	137.802.430.216	81.473.982.677
Dự án thủy điện Iagrai 1 (*)		248.920.867.516
Dự án thủy điện Iagrai 2	6.027.987.991	5.935.941.840
Dự án Võ Thị Sáu HCM	64.338.666.440	
Khác		949.040.357
TỔNG CỘNG	<u>208.169.084.647</u>	<u>337.279.832.390</u>

(*) Giá trị các công trình này đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai và Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 31 tháng	Tỷ lệ	Ngày 31 tháng	Tỷ lệ
	12 năm 2012	sở hữu	12 năm 2011	sở hữu
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	380.213.125.000	85,23	380.213.125.000	85,23
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	332.470.395.585	81,59	238.870.395.585	57,09
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	206.891.539.910	55,50	206.891.539.910	55,50
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường	36.000.000.000	90,00	36.000.000.000	90,00
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh	45.000.000.000	90,00	45.000.000.000	90,00
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	990.575.060.495		906.975.060.495	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2007, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGX có trụ sở đăng ký tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCLA có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCLA là kinh doanh bất động sản, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã mua lại cổ phần của cổ đông nên giá trị và tỷ lệ cổ phần tăng theo số liệu.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HP có trụ sở đăng ký tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường ("QCH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102045810 ngày 13 tháng 12 năm 2006 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCH là cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư - nhà cao tầng và môi giới bất động sản; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp - dân cư; và thực hiện sản giao dịch bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

12.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh ("HT") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102037421 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 3 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều Đăng ký Kinh doanh chỉnh. HT có trụ sở đăng ký tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HT là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng có liên quan.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở đăng ký tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Giai Việt	196.996.551.264	49,90	328.327.585.439	49,00
Công ty TNHH Sparkle Values Home (trước đây là Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn)	55.950.000.000	30,00	55.950.000.000	30,00
TỔNG CỘNG	252.946.551.264		384.277.585.439	

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GV") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 1994, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GV có trụ sở đăng ký tại số 340 Đường Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Công ty CP Quốc Cường Gialai góp vốn liên kết vào Giai Việt chính là nhận chuyển nhượng lại giá trị quyền sử dụng đất để phát triển lên dự án căn hộ cao cấp Giai Việt. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 Công ty đã bàn giao một phần căn hộ dự án Giai Việt nên đã kết chuyển một phần giá trị QSD đất từ giá trị vốn góp liên doanh vào giá thành để kết chuyển giá vốn căn hộ đã giao.

Công ty TNHH Sparkle Values Home (trước đây là Công ty TNHH Quốc Cường Sài Gòn) ("SVH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở đăng ký tại lầu 19, Tòa nhà Kumho Asiana Plaza Saigon, 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

12.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dự án Lương Định Của (i)	64.877.670.000	-	64.877.670.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (ii)	30.012.508.333	13,81	30.012.508.333	13,81
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000		12.240.000.000	
Góp vốn XD Lê Thánh Tôn	2.680.600.000			
TỔNG CỘNG	109.810.778.333		107.130.178.333	

- (i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Định Của" tại Đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/2009/HD-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án bất động sản tại Phường Đa Phước, Quận Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 6 năm 2008 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.
- (iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Vinacapital Investment Limited để phát triển dự án bất động sản tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

13. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vay ngân hàng	57.342.000.000	78.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	20.549.630.984	26.482.260.462
TỔNG CỘNG	77.891.630.984	105.182.260.462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

13. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	35.342.000.000	Ngày 15 tháng 12 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	13,5%	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam với tổng giá trị là 136 tỷ VNĐ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	22.000.000.000	Ngày 15 tháng 12 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	13,5%	Tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại lô số 1265 và tọa lạc tại 772 Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và quyền sử dụng đất tại lô số 120A tọa lạc Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam với tổng giá trị là 46,767 tỷ VNĐ
Nợ dài hạn đến hạn trả của dự án Thủy điện	20.549.630.984				
TỔNG CỘNG	<u>77.891.630.984</u>				

14. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	100.734.898.930	81.718.948.551
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	<u>72.105.440.854</u>	<u>78.170.308.158</u>
TỔNG CỘNG	<u>172.840.339.784</u>	<u>159.889.256.709</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	44.738.847.592	43.686.640.554
Phải trả bên thứ ba	<u>108.366.563.979</u>	<u>101.604.661.802</u>
TỔNG CỘNG	<u>153.105.411.571</u>	<u>145.291.302.356</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Bên thứ ba	238.249.094.067	244.303.403.373
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	<u>42.879.176.054</u>	<u>14.533.306.223</u>
TỔNG CỘNG	<u>281.128.270.121</u>	<u>258.836.709.596</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 27.1</i>)	39.072.437.986	61.147.643.178
Thuế thu nhập cá nhân	659.870.792	540.796.918
Thuế giá trị gia tăng		10.047.350.630
Thuế khác	<u>2.318.452.857</u>	<u>1.616.609.268</u>
TỔNG CỘNG	<u>42.050.761.635</u>	<u>73.352.399.994</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Lãi vay phải trả	72.964.704.770	53.572.170.619
Chi phí xây dựng công trình	9.760.348.908	18.263.476.781
Thuế TNDN theo TTu 130	17.796.989.534	
Khác	<u>7.053.594.450</u>	<u>21.432.697.908</u>
TỔNG CỘNG	<u>107.945.848.817</u>	<u>93.268.345.308</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	671.862.649.265	472.190.028.376
Bên thứ ba	151.152.666.884	25.785.788.049
TỔNG CỘNG	823.015.316.149	497.975.816.425

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 khoản doanh thu chưa thực hiện là 201.257.333.850đ
Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng.

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vay ngân hàng	1.088.251.510.812	679.082.860.680
Trái phiếu chuyển đổi	136.500.000.000	195.000.000.000
Trái phiếu thường	150.000.000.000	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.374.751.510.812	1.024.082.860.680
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)	20.549.630.984	26.482.260.462
Vay dài hạn	1.238.251.510.812	997.600.600.218

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2012 VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung, Chi nhánh Hà Nội	928.445.548.913	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2014	Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu dân cư 6A Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Từ 15.5% đến 17.0%	Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển với giá trị là 1.677.664.836.287 VNĐ và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty với giá trị là 124,2 tỷ VNĐ
Ngân Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	100.439.333.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9%	Dự án thủy điện lagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	35.366.715.309	Ngày 31 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	18,2% (cho khoản vay VNĐ) hoặc 8% (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam với tổng giá trị là 136 tỷ VNĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai	23.999.913.590	Ngày 19 tháng 12 năm 2015	Dự án nông trường cao su	17%	Dự án nông trường cao su
TỔNG CỘNG	<u>1.088.251.510.812</u>				

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả

Vay dài hạn 1.088.251.510.812

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

21.2 Trái phiếu chuyển đổi

Ngày 9 tháng 12 năm 2010, Hội đồng Quản trị thông qua phương án và kế hoạch chi tiết phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 400 tỷ VNĐ nhằm bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án khu dân cư đang xây dựng theo các kỳ hạn và điều kiện được quy định tại Nghị quyết họp Đại hội đồng Cổ đông ngày 10 tháng 11 năm 2010. Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 136.500.000.000 VNĐ với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited vào ngày 9 tháng 12 năm 2010. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu theo quyết định của trái chủ với mức giá chuyển đổi là 31.500 VNĐ/cổ phiếu hoặc mức giá tương đương đã được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng. Ngược lại, lãi suất trái phiếu là 15%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn. Công ty cũng cam kết về mức lợi nhuận thuần sau thuế sẽ đạt được cho các năm tài chính 2011, 2012 và 2013 ("Kế hoạch kinh doanh") đối với trái chủ. Nếu Công ty không đạt được lợi nhuận thuần sau thuế theo Kế hoạch kinh doanh như đã cam kết thì trái chủ được quyền yêu cầu Công ty mua lại các trái phiếu này trước hạn theo giá gốc cộng lãi suất 22%/năm.

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2012, trái chủ đã thực hiện chuyển đổi trái phiếu với tổng trị giá 58.500.000.000 VNĐ sang cổ phiếu thường của Công ty (*Thuyết minh số 22.1*).

21.3 Trái phiếu thường

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 30 tháng 6 năm 2014. Trái phiếu chịu lãi suất 25,5%/năm trong kỳ thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm bình quân 12 tháng do các Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 7%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán 2 kỳ mỗi năm vào ngày 30 tháng 6 và 31 tháng 12. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên lô đất này với diện tích 1.437,7 m² tọa lạc tại số 24 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam được sở hữu bởi Công ty cổ phần Quốc Cường Liên Á – công ty con của Công ty – làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu. Số tiền thu từ việc phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án bất động sản, thủy điện và trồng cao su mà Công ty đang triển khai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011:						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2011	1.215.181.390.000	832.008.265.000	9.025.743.074	3.579.182.147	256.884.888.137	2.316.679.468.358
Phân chia lợi nhuận			14.153.000.000	8.492.000.000	(83.404.069.500)	(60.759.069.500)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(37.200.087.638)	(37.200.087.638)
Vào ngày 31 tháng 12 2011	<u>1.215.181.390.000</u>	<u>832.008.265.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>136.280.730.999</u>	<u>2.218.720.311.220</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012:						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.215.181.390.000	832.008.265.000	23.178.743.074	12.071.182.147	136.280.730.999	2.218.720.311.220
Tăng vốn (*)	55.587.230.000	2.912.770.000	-	-	-	58.500.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	13.405.569.153	13.405.569.153
Vào ngày 31 tháng 12 2012	<u>1.270.768.620.000</u>	<u>834.921.035.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>149.686.300.152</u>	<u>2.290.625.880.373</u>

(*) Trong kỳ, Công ty đã phát hành mới 5.558.723 cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.524 VNĐ/cổ phiếu cho VinaCapital Vietnam Fixed Income Fund Ltd. thông qua việc chuyển đổi trái phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQĐHCD/12 ngày 26 tháng 4 năm 2012 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 06/NQHĐQT/2012 ngày 17 tháng 5 năm 2012. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 1.215.181.390.000 VNĐ lên 1.270.768.620.000 VNĐ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 7 tháng 8 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.215.181.390.000	1.215.181.390.000
Vốn góp tăng trong kỳ	55.587.230.000	-
Số dư cuối kỳ	<u>1.270.768.620.000</u>	<u>1.215.181.390.000</u>

22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số cổ phiếu được phép phát hành	127.076.862	121.518.139
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	127.076.862	121.518.139
<i>Cổ phiếu thường</i>	127.076.862	121.518.139
Cổ phiếu đang lưu hành	127.076.862	121.518.139
<i>Cổ phiếu thường</i>	127.076.862	121.518.139

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2012	Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2011
Tổng doanh thu	<u>649.919.950.665</u>	<u>155.491.415.250</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	566.113.396.963	88.260.074.850
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	83.806.553.702	67.231.340.400

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2012	Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2011
Hoàn nhập lãi trái phiếu chuyển đổi do chuyển thành cổ phiếu Công ty		
Lãi tiền gửi	39.204.269	10.217.158.423
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư		2.017.909.732
TỔNG CỘNG	<u>39.024.269</u>	<u>12.235.068.155</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2011</i>
Giá vốn hàng bán	(64.093.299.751)	(58.831.625.423)
Giá vốn bất động sản	<u>(542.705.142.984)</u>	<u>(95.323.960.927)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(606.798.442.735)</u>	<u>(154.155.586.350)</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2011</i>
Chi phí lãi vay	(29.467.089.472)	(32.145.262.940)
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		(244.785.622)
Chi phí tài chính khác		<u>(244.785.622)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(29.467.089.472)</u>	<u>(32.390.048.562)</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2011</i>
Thu nhập khác	9.939.811.090	(85.076.381)
Thu thanh lý hợp đồng căn hộ	6.139.500.324	
Lãi phạt chậm thanh toán		(85.076.381)
Thu nhập khác	3.800.310.766	(85.076.381)
Chi phí khác	(114.494.646)	(4.342.870.535)
Phạt chậm thanh toán thuế		(4.123.397.062)
Khác	<u>(114.494.646)</u>	<u>(219.473.473)</u>
THU NHẬP THUẦN	<u>9.825.316.444</u>	<u>(4.427.946.916)</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>
Lợi nhuận trước thuế	13.405.569.153	(37.200.087.638)
Điều chỉnh		
Chi phí không được khấu trừ		6.466.635.384
Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	13.405.569.153	(30.733.452.254)
Lỗi năm trước chuyển sang	(30.733.452.254)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	61.147.643.178	73.166.191.917
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(22.075.205.192)	(12.018.548.739)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	39.072.437.986	61.147.643.178

27.2 Các khoản lỗ chuyển sang kỳ sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty còn khoản lỗ được chuyển với tổng giá trị là (17.327.883.101) VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011 là (30.733.452.254) VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	VNĐ	
		<i>Đã chuyển lỗ đến Lỗ Ngày 31 tháng 12 tính thuế năm 2012</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
2012	2016	30.733.452.254	17.327.883.101
		13.405.569.153	-

Số lỗ tính thuế TNDN ước tính nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập các báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế trị giá 6.687.690.668 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

28. CHÉNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý 4/2012	Quý 4/2011
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	393.03	658.893.990.024	167.641.407.024
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		648.915.154.665	155.491.415.250
Doanh thu HĐ tài chính		39.024.269	12.235.068.155
Doanh thu HĐ khác		9.939.811.090	(85.076.381)
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	329.57	(647.564.037.132)	(196.487.698.033)
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		(606.798.442.735)	(154.155.586.350)
Chi phí tài chính		(29.467.089.472)	(32.390.048.562)
Chi phí kinh doanh		(11.184.010.279)	(5.599.192.586)
Chi phí khác		(114.494.646)	(4.342.870.535)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	139.28	11.329.952.892	(28.846.291.009)

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong Quý IV năm 2012 so với Quý IV năm 2011 :

+ Doanh thu : Tổng doanh thu quý 4 năm 2012 có sự thay đổi tăng đột biến so với quý 4 cùng kỳ năm trước tăng về giá trị **658.893/167.641 = 491.252 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ tăng 393,03% . Nguyên nhân cơ bản là Công ty đã xây dựng hoàn thành và bàn giao một phần căn hộ dự án Giai Việt và tiếp tục bàn giao căn hộ cũng như đất nền của một số dự án khác như Mansion , Trung nghĩa , 13E Phong Phú Bình Chánh Và một phần doanh thu từ khách hàng đã thanh lý các hợp đồng mua căn hộ trước đây .

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 4 năm 2012 cũng tăng hơn so với quý 4 năm 2011 với mức độ **647.564/196.487 = 451.077 triệu đồng** tương ứng với tỷ lệ tăng 329,57% . Nguyên nhân cơ bản của việc tăng này là do ảnh hưởng từ nguyên nhân tăng doanh thu trong kỳ làm chi phí tăng theo tương ứng .

+ Lợi nhuận : Từ những nguyên nhân như đã phân tích ở phần doanh thu , chi phí đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ cụ thể .
Quý 4 năm 2012 so với Quý 4 năm 2011 : **11.329/(28.846) = 40.175 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ 139,28% .

Từ những nguyên nhân trên thể hiện sự biến động tích cực đến hoạt động kinh doanh trong kỳ của Doanh nghiệp vì các sản phẩm đầu tư xây dựng từ những năm trước đã cơ bản hoàn thành để đưa sản phẩm vào thị trường lưu thông và có thể đẩy mạnh bán ra để cải thiện tình hình tài chính .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

29. 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 Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Thanh toán công nợ	452.010.001.800
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Vay Cho vay	235.153.484.154 126.264.084.227
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Vay Cho vay	122.867.274.147 80.467.274.147
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đồng	Thu ứng dự án	106.389.294.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng hóa Mua hàng hóa	53.685.748.425 67.784.175.866
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	36.133.993.500
Bà Võ Thị Hồng	Cổ đồng	Trả mua cổ phần	78.415.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	vay Cho vay	64.000.000.000 20.000.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (Phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Thương Mại & Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	12.116.124.400
TỔNG CỘNG			12.116.124.400
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Bên liên quan	Tạm ứng	522.004.998
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Thặng dư góp vốn	7.500.000.000
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	Bên liên quan	Phải thu cho vay	43.300.750.144
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Trả thay chi phí	245.455.000
TỔNG CỘNG			51.568.210.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Đầu tư PT nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa	(3.815.816.500)
Công ty Cổ phần Khang Hưng			(34.503.676.122)
Nguyễn Ngọc Huyền My			(4.559.683.432)
TỔNG CỘNG			<u>(42.879.176.054)</u>
<i>Phải trả cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	5.173.607.970
Công ty Đầu tư PT nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa	38.063.077.776
Công ty Đầu tư PT nhà Quốc Cường	Bên liên quan	Bán hàng hóa	1.502.161.846
TỔNG CỘNG			<u>44.738.847.592</u>
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Bên liên quan	Tạm ứng vốn	88.539.805.251
Công ty CP ĐT PT Sài Gòn Xanh	Bên liên quan	Đầu tư BĐS	371.957.000.000
Công ty Đầu tư PT nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cho vay vốn	36.180.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Cho vay vốn	42.400.000.000
Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Cho vay vốn	132.785.844.000
Bà Võ Thị Hồng	Cổ đồng	Mua cổ phần	5.585.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Cổ đồng	Cho vay vốn	44.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>721.447.649.251</u>

(ii) Các khoản này thể hiện về đầu tư, tạm ứng và vay vốn từ các cá nhân nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

30. CÁC CAM KẾT LIÊN QUAN CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản cam kết trị giá 14.267.765.743 VNĐ chủ yếu liên quan đến việc thi công nhà máy thủy điện lagrai 2.

Các cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có các khoản cam kết góp vốn như sau:

	VNĐ	
	Vốn góp cam kết	Đã góp Vốn còn phải góp
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	- 507.000.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú (*)	31.500.000.000	- 31.500.000.000
TỔNG CỘNG	538.500.000.000	- 538.500.000.000

(*) Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú ("QCPP") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310436043 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 11 năm 2010, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCPP có trụ sở đăng ký tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCPP là phát triển và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2013