

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 10 - 42 |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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 vào ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào 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 vào ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và Công ty có văn phòng đại diện tọa lạc tại số 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 năm 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 Viết Thắng | Thành viên |
| Bà Đặng Phạm Minh Loan | Thành viên |

BAN KIỂM SOÁT

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

| | | |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|
| Bà Đặng Thị Bích Thủy | Trưởng ban | |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Đa Thời | Thành viên | bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2013 |
| Ông Đào Quang Diệu | Thành viên | từ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2013 |

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập 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 báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty là công ty mẹ của 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 báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 28 tháng 3 năm 2014



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60825713/16467733

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12.2 của báo cáo tài chính riêng, khoản đầu tư của Công ty vào công ty liên kết, Công ty TNHH Sparkle Values Home ("SVH"), chưa được đánh giá trích lập dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo hướng dẫn của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, dự phòng giám giá của khoản đầu tư này chưa thể ước tính một cách đáng tin cậy do báo cáo tài chính được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của SVH vẫn chưa được hoàn tất. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh giá trị khoản đầu tư này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ


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

Vấn đề khác

Như được trình bày tại thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ có các công ty con ("Tập đoàn") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1073-2013-004-1



Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

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

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 4.210.525.188.478 | 3.892.812.416.795 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 1.601.553.816 | 47.332.957.202 |
| 111 | 1. Tiền | | 1.601.553.816 | 46.532.957.202 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | 800.000.000 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 333.550.496.538 | 355.153.720.177 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 5 | 76.274.511.587 | 74.502.821.841 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 6 | 95.509.926.039 | 44.177.390.070 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 7 | 182.634.694.463 | 256.409.669.402 |
| 139 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 5 | (20.868.635.551) | (19.936.161.136) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 8 | 3.869.829.454.099 | 3.469.102.968.921 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 3.869.829.454.099 | 3.469.102.968.921 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 5.543.684.025 | 21.222.770.495 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 98.644.629 | 622.307.417 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 3.149.576.275 | 18.731.430.343 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 563.173.506 | - |
| 158 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | | 1.732.289.615 | 1.869.032.735 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.112.793.566.349 | 2.040.170.837.054 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 583.910.175.447 | 558.188.012.787 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 9 | 275.418.630.492 | 299.062.446.920 |
| 222 | Nguyên giá | | 314.281.599.331 | 325.791.817.125 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (38.862.968.839) | (26.729.370.205) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 10 | 47.568.600.000 | 47.568.600.000 |
| 228 | Nguyên giá | | 47.568.600.000 | 47.621.425.000 |
| 229 | Giá trị khấu trừ lũy kế | | - | (52.825.000) |
| 230 | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 11 | 260.922.944.955 | 211.556.965.867 |
| 250 | II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | | 1.528.883.390.902 | 1.481.982.824.267 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 12.1 | 1.046.510.180.294 | 990.575.060.495 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | 12.2 | 384.277.585.439 | 384.277.585.439 |
| 258 | 3. Đầu tư dài hạn khác | 12.3 | 107.130.178.333 | 107.130.178.333 |
| 259 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 12.1 | (9.034.553.164) | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 6.323.318.754.827 | 5.932.983.253.849 |

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

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 4.034.560.814.495 | 3.650.328.014.594 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.087.098.725.267 | 1.789.610.561.698 |
| 311 | 1. Vay ngắn hạn | 13 | 222.505.921.954 | 224.608.196.428 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | 15 | 114.384.246.661 | 154.987.380.114 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | 16 | 284.218.726.886 | 501.887.453.421 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 2.542.093.140 | 41.610.289.944 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 1.404.426.366 | 1.364.518.851 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 18 | 206.806.046.182 | 228.350.209.290 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 19 | 1.258.099.911.127 | 609.986.926.877 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | (2.862.647.049) | (2.516.335.549) |
| 338 | 9. Doanh thu chưa thực hiện | | - | 29.331.922.322 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.947.462.089.228 | 1.860.717.452.896 |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | | 1.401.396.000 | 4.922.096.000 |
| 334 | 2. Vay dài hạn | 21 | 1.635.424.065.396 | 1.228.034.945.368 |
| 338 | 3. Doanh thu chưa thực hiện | 20 | 310.636.627.832 | 627.760.411.528 |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.288.757.940.332 | 2.282.655.239.255 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22.1 | 2.288.757.940.332 | 2.282.655.239.255 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 22.2 | 1.270.768.620.000 | 1.270.768.620.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 834.921.035.000 | 834.921.035.000 |
| 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 | | 147.818.360.111 | 141.715.659.034 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 6.323.318.754.827 | 5.932.983.253.849 |

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------|-------------|------------|
| Ngoại tệ - Đô la Mỹ | 919 | 1.561 |

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng | 23.1 | 717.229.626.961 | 275.175.909.903 |
| 03 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 23.1 | (663.863.636) | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng | 23.1 | 716.565.763.325 | 275.175.909.903 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 24 | (670.720.513.556) | (231.087.698.220) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng | | 45.845.249.769 | 44.088.211.683 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 23.2 | 1.049.161.685 | 25.389.980.494 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | (45.981.973.791) | (55.499.782.882) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | (36.575.519.135) | (55.499.782.882) |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | (3.424.814.971) | (8.126.156.991) |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (12.402.509.111) | (9.070.887.183) |
| 30 | 10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh | | (14.914.886.419) | (3.218.634.879) |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 26 | 35.140.691.717 | 16.513.112.148 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 26 | (14.123.104.221) | (7.859.549.234) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | 26 | 21.017.587.496 | 8.653.562.914 |
| 50 | 14. Lợi nhuận trước thuế | | 6.102.701.077 | 5.434.928.035 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | - | - |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 6.102.701.077 | 5.434.928.035 |



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 6.102.701.077 | 5.434.928.035 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 9 | 14.466.864.055 | 9.426.640.500 |
| 03 | Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | 9.967.027.579 | (3.108.732.894) |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | | 371.120.255 | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (60.374.486) | (25.389.980.494) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 25 | 36.575.519.135 | 55.499.782.882 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 67.422.857.615 | 41.862.638.029 |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 36.771.873.291 | 278.447.835.477 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (400.726.485.178) | (878.865.297.284) |
| 11 | (Giảm) tăng các khoản phải trả | | (19.076.205.863) | 427.791.137.876 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | 570.775.140 | 815.879.040 |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (37.841.281.060) | (41.079.472.724) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 27.1 | (365.766.365) | (10.000.000.000) |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (346.311.500) | (366.077.987) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (353.590.543.920) | (181.393.357.573) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (49.365.979.088) | (169.696.523.445) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 8.141.363.636 | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (136.935.119.799) | (26.500.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư từ bán các công ty con | | 81.000.000.000 | - |
| 27 | Lãi tiền gửi nhận được | | 103.150.486 | 1.694.334.638 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (97.056.584.765) | (194.502.188.807) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 639.816.411.382 | 506.275.203.388 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (234.900.686.083) | (97.914.922.272) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 404.915.725.299 | 408.360.281.116 |

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|--|-------------|------------------|----------------|
| 50 | (Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (45.731.403.386) | 32.464.734.736 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 4 | 47.332.957.202 | 14.868.222.466 |
| 70 | Tiền cuối năm | 4 | 1.601.553.816 | 47.332.957.202 |



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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 vào ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào 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 vào ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và Công ty có văn phòng đại diện tọa lạc tại số 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 2013 là 210 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 220).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc, 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 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 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 riêng 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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và 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

Bất động sản 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 bán hàng.

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 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.

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

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

3.2 Hàng tồn kho

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, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và 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 theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 hàng 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 niên độ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 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 sẵn sàng 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 cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hay 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.

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

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

3.5 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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 - 25 năm |
| Máy móc, thiết bị | 3 - 25 năm |
| Phương tiện vận tải | 5 - 20 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 năm |

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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.8 Đầu tư vào 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 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 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 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 các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10 Đầu tư khác

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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. 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.

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

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

3.11 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 niên độ kế toán 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.14 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 đồng 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 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 phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

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

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

3.15 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 hoàn thành

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.

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích 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 năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm tài chính 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 năm.

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 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, hoặc khi 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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 tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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

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

3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 683.334.103 | 2.022.196.730 |
| Tiền gửi ngân hàng | 918.219.713 | 44.510.760.472 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 800.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.601.553.816</u> | <u>47.332.957.202</u> |

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu bên thứ ba | 67.292.882.669 | 42.948.876.941 |
| Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>) | 8.981.628.918 | 31.553.944.900 |
| TỔNG CỘNG | <u>76.274.511.587</u> | <u>74.502.821.841</u> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (20.868.635.551) | (19.936.161.136) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>55.405.876.036</u> | <u>54.566.660.705</u> |

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

| | VND | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm | (19.936.161.136) | (23.044.894.030) |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | (932.474.415) | - |
| Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm | - | 3.108.732.894 |
| Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm | <u>(20.868.635.551)</u> | <u>(19.936.161.136)</u> |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | VND | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước bên thứ ba | 70.591.826.067 | 44.177.390.070 |
| Trả trước bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>) | 24.918.099.972 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>95.509.926.039</u> | <u>44.177.390.070</u> |

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tạm ứng cho dự án 6B (i) | 146.417.379.000 | 146.417.379.000 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii) | 17.795.813.363 | 17.795.813.363 |
| Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>) | 11.041.166.674 | 88.796.922.525 |
| Phải thu bên thứ ba | 6.939.612.856 | 2.622.903.070 |
| Phải thu khác | 440.722.570 | 776.651.444 |
| TỔNG CỘNG | <u>182.634.694.463</u> | <u>256.409.669.402</u> |

(i) Khoản tiền này thể hiện 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.

(ii) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 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 1% trên doanh thu thu được trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

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

8. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang (*) | 3.677.622.146.011 | 3.280.072.853.999 |
| Bất động sản hàng hóa | 94.970.403.628 | 93.682.527.751 |
| Nguyên vật liệu | 38.129.821.313 | 35.773.242.500 |
| Chi phí sản xuất dở dang | 24.422.467.567 | 18.346.268.805 |
| Hàng hóa | 22.426.544.574 | 31.547.562.575 |
| Thành phẩm | 10.430.014.514 | 3.081.799.924 |
| Hàng gửi đi bán | 1.828.056.492 | 6.598.713.367 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.869.829.454.099</u> | <u>3.469.102.968.921</u> |

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

| | VND | |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự án khu dân cư Phước Kiến | 2.722.416.770.266 | 2.029.602.768.290 |
| Dự án chung cư QCGL II | 377.994.569.795 | 377.994.569.795 |
| Dự án chung cư Giai Việt | 331.958.111.591 | 614.398.297.787 |
| Dự án khu dân cư Trung Nghĩa | 155.510.836.178 | 145.681.345.407 |
| Dự án chung cư The Mansion | 71.614.196.891 | 86.687.662.509 |
| Các dự án khác | 18.127.661.290 | 25.708.210.211 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.677.622.146.011</u> | <u>3.280.072.853.999</u> |

Dự án khu dân cư Phước Kiến và dự án khu dân cư Trung Nghĩa đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 14 và 21).

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VNĐ | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện vận tải</i> | <i>Thiết bị văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | | |
| Số đầu năm | 140.162.986.037 | 119.370.839.210 | 53.486.326.935 | 12.771.664.943 | 325.791.817.125 |
| Giảm khác (*) | - | (684.338.396) | (35.442.727) | (506.004.321) | (1.225.785.444) |
| Thanh lý | - | - | (10.284.432.350) | - | (10.284.432.350) |
| Số cuối năm | <u>140.162.986.037</u> | <u>118.686.500.814</u> | <u>43.166.451.858</u> | <u>12.265.660.622</u> | <u>314.281.599.331</u> |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | <i>39.082.742</i> | <i>6.237.819.354</i> | <i>2.405.168.899</i> | <i>895.240.758</i> | <i>9.577.311.753</i> |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | |
| Số đầu năm | (9.165.085.968) | (10.799.970.819) | (5.842.739.523) | (921.573.895) | (26.729.370.205) |
| Khấu hao trong kỳ | (6.504.827.118) | (5.410.069.127) | (2.135.955.783) | (416.012.027) | (14.466.864.055) |
| Giảm khác (*) | - | 657.791.049 | 35.442.727 | 485.439.316 | 1.178.673.092 |
| Thanh lý | - | - | 1.154.592.329 | - | 1.154.592.329 |
| Số cuối năm | <u>(15.669.913.086)</u> | <u>(15.552.248.897)</u> | <u>(6.788.660.250)</u> | <u>(852.146.606)</u> | <u>(38.862.968.839)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số đầu năm | <u>130.997.900.069</u> | <u>108.570.868.391</u> | <u>47.643.587.412</u> | <u>11.850.091.048</u> | <u>299.062.446.920</u> |
| Số cuối năm | <u>124.493.072.951</u> | <u>103.134.251.917</u> | <u>36.377.791.608</u> | <u>11.413.514.016</u> | <u>275.418.630.492</u> |
| <i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21)</i> | <i>124.187.579.997</i> | <i>102.638.580.753</i> | <i>30.927.849.806</i> | <i>11.041.070.545</i> | <i>268.795.081.101</i> |

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư số 45/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định sang chi phí trả trước ngắn hạn.

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VNĐ | | |
|---------------------------------|---|------------------------------|------------------|
| | <i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i> | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 47.568.600.000 | 52.825.000 | 47.621.425.000 |
| Giảm khác | - | (52.825.000) | (52.825.000) |
| Số cuối năm | 47.568.600.000 | - | 47.568.600.000 |
| Giá trị khấu trừ lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | - | (52.825.000) | (52.825.000) |
| Giảm khác | - | 52.825.000 | 52.825.000 |
| Số cuối năm | - | - | - |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 47.568.600.000 | - | 47.568.600.000 |

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VNĐ | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Dự án nông trường cao su | 189.100.107.374 | 140.608.718.627 |
| Dự án Võ Thị Sáu | 64.388.666.440 | 64.338.666.440 |
| Dự án thủy điện Iagrai 2 | 6.852.578.331 | 6.027.987.990 |
| Khác | 581.592.810 | 581.592.810 |
| TỔNG CỘNG | 260.922.944.955 | 211.556.965.867 |

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 21).

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

| Tên đơn vị | VNĐ | | | |
|---|--------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á | 459.405.515.384 | 96,6 | 322.470.395.585 | 71,85 |
| 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 Bất động sản Hiệp Phú | 206.891.539.910 | 55,5 | 206.891.539.910 | 55,5 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường | - | - | 36.000.000.000 | 90 |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh | - | - | 45.000.000.000 | 90 |
| Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng | - | - | - | - |
| TỔNG CỘNG | 1.046.510.180.294 | | 990.575.060.495 | |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | (9.034.553.164) | | - | |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 1.037.475.627.130 | | 990.575.060.495 | |

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 tọa lạc tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại 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 1 tháng 4 năm 2013, Công ty đã mua thêm 24,75% quyền sở hữu trong QCLA và theo đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong QCLA từ 71,85% lên 96,6% tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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 tọa lạc tại số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

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 tọa lạc tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

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

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

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

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 tọa lạc tại Phường Nại Hiền 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 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 90% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường (“QCH”), công ty con của công ty, cho Bà Lại Thị Hương Giang và Ông Nguyễn Quốc Cường. Việc thanh lý khoản đầu tư này được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị theo Biên bản họp số 24.06/2013/BB-HĐQT ngày 24 tháng 6 năm 2013 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0304737797 ngày 8 tháng 7 năm 2013.

Ngoài ra, Công ty cũng đã chuyển nhượng 90% quyền sở hữu của Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh (“HT”), công ty con của công ty, cho Bà Lại Thị Hoàng Yến, Bà Lại Thị Hương Giang, Ông Đinh Văn Hùng và Ông Nguyễn Quốc Cường. Việc thanh lý khoản đầu tư này được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị theo Biên bản họp số 24.06/2013/BB-HĐQT ngày 24 tháng 6 năm 2013 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0304239897 ngày 19 tháng 7 năm 2013.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên đơn vị | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|----------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá trị đầu tư | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| Công ty Cổ phần Giai Việt | 328.327.585.439 | 49 | 328.327.585.439 | 49 |
| Công ty TNHH Sparkle Values Home | 55.950.000.000 | 30 | 55.950.000.000 | 30 |
| TỔNG CỘNG | 384.277.585.439 | | 384.277.585.439 | |

Công ty Cổ phần Giai Việt (“GV”) là 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 tọa lạc tại số 340, Đường Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GV là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Sparkle Values Home (“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 chính tọa lạc tại lầu 8, Tòa nhà Vista, số 628C, Đường Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

12.3 Đầu tư dài hạn khác

| Tên đơn vị | VNĐ | | | |
|---|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | 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 | - |
| TỔNG CỘNG | 107.130.178.333 | | 107.130.178.333 | |

- (i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Định Của" tọa lạc 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/HĐ-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 Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

13. VAY NGẮN HẠN

| | VNĐ | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21) | 169.015.921.954 | 167.266.196.428 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 53.490.000.000 | 57.342.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 222.505.921.954 | 224.608.196.428 |

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

13. **VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

| <i>Bên cho vay</i> | <i>Số cuối năm VNĐ</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Mục đích vay</i> | <i>Lãi suất (% /năm)</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|---|------------------------------|---|----------------------|------------------------------|---|
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng | 35.340.000.000 | Từ ngày 28 tháng 5 năm 2014 đến ngày 26 tháng 10 năm 2014 | Bổ sung vốn lưu động | 12 - 12,5 | Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Công ty 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 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai | 18.150.000.000 | Từ ngày 5 tháng 6 năm 2014 đến ngày 30 tháng 9 năm 2014 | Bổ sung vốn lưu động | 10,5 | Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tọa lạc tại lô số 1265 và số 772 Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam; và lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku, Việt Nam |
| TỔNG CỘNG | <u>53.490.000.000</u> | | | | |

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

14. CHI PHÍ LÃI VAY

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản | 160.808.712.817 | 111.217.317.326 |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25) | 36.575.519.135 | 55.499.782.882 |
| TỔNG CỘNG | <u>197.384.231.952</u> | <u>166.717.100.208</u> |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải trả bên thứ ba | 107.048.980.999 | 110.248.532.522 |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 7.335.265.662 | 44.738.847.592 |
| TỔNG CỘNG | <u>114.384.246.661</u> | <u>154.987.380.114</u> |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | VND | |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bên thứ ba | 277.357.420.663 | 235.947.471.076 |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 6.861.306.223 | 265.939.982.345 |
| TỔNG CỘNG | <u>284.218.726.886</u> | <u>501.887.453.421</u> |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VND | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Thuế nhà thầu nước ngoài | 1.780.458.831 | 1.780.872.831 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 761.634.309 | 756.979.127 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1) | - | 39.072.437.986 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.542.093.140</u> | <u>41.610.289.944</u> |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VND | |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí xây dựng công trình | 90.616.913.996 | 110.837.658.195 |
| Lãi vay phải trả | 86.455.303.860 | 87.721.065.785 |
| Phạt chậm nộp thuế | 8.404.213.670 | 11.152.877.476 |
| Khác | 21.329.614.656 | 18.638.607.834 |
| TỔNG CỘNG | <u>206.806.046.182</u> | <u>228.350.209.290</u> |

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

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

| | VND | |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 1.227.134.971.418 | 512.767.649.265 |
| Phải trả bên thứ ba | 30.964.939.709 | 97.219.277.612 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.258.099.911.127</u> | <u>609.986.926.877</u> |

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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.

21. VAY DÀI HẠN

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Vay dài hạn ngân hàng | 1.667.939.987.350 | 1.108.801.141.796 |
| Trái phiếu chuyển đổi | 136.500.000.000 | 136.500.000.000 |
| Trái phiếu thường | - | 150.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.804.439.987.350</u> | <u>1.395.301.141.796</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)</i> | <i>169.015.921.954</i> | <i>167.266.196.428</i> |
| <i>Vay dài hạn</i> | <i>1.635.424.065.396</i> | <i>1.228.034.945.368</i> |

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

21. VAY DÀI HẠN

21.1 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

| <i>Bên cho vay</i> | <i>Số cuối năm VNĐ</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Mục đích vay</i> | <i>Lãi suất (%/năm)</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|--|---------------------------------|--|---|---|--|
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung ("BIDV") | 1.499.249.361.610 | Từ ngày 30 tháng 6 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015 (*) | Tài trợ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 12,2 | Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai | 108.987.333.000 | Từ tháng 1 năm 2014 đến tháng 9 năm 2019 | Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1 | 6,9 | Dự án thủy điện Iagrai 1 |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng | 35.703.379.150 | Từ ngày 28 tháng 2 năm 2014 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019 | Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1 | 13 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 6 (cho khoản vay USD) | Quyền sử dụng của lô đất thuộc sở hữu của Công ty 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 gắn liền trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Gia Lai | 23.999.913.590 | Từ ngày 29 tháng 9 năm 2014 đến ngày 28 tháng 12 năm 2015 | Tài trợ dự án nông trường cao su | 13 | Dự án nông trường cao su |
| TỔNG CỘNG | <u>1.667.939.987.350</u> | | | | |

(*) Theo hợp đồng vay số 2/2010/370010/HĐTDQC-BIDVQT và phụ lục hợp đồng ký ngày 24 tháng 7 năm 2012, các bên liên quan đồng ý kế hoạch trả nợ cho khoản nợ gốc sẽ được bắt đầu ngày 30 tháng 6 năm 2014. Theo đó, chi tiết kế hoạch trả nợ và kỳ hạn trả nợ sẽ được xác định cụ thể tại ngày này.

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

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 và với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited 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 vào ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi là mức giá thấp hơn:

- ▶ 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; hoặc
- ▶ giá một cổ phần tương đương với số trung bình của giá đóng cửa của một cổ phần trong hai mươi ngày giao dịch liên tiếp kết thúc vào ngày giao dịch ngay trước ngày chuyển đổi sau khi được khấu trừ 35%, và mức giá trung bình này sẽ được điều chỉnh khi có các sự kiện pha loãng sau ngày chuyển đổi và trước ngày cổ phiếu được lưu hành.

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.

Trái phiếu chuyển đổi này đã đáo hạn vào ngày 9 tháng 12 năm 2012, Công ty và trái chủ vẫn đang trong quá trình thương thảo về hình thức hoàn trả tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

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

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 |
| Năm trước: | | | | | | |
| Số đầu năm | 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 năm | - | - | - | - | 5.434.928.035 | 5.434.928.035 |
| Số đầu năm | <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>141.715.659.034</u> | <u>2.282.655.239.255</u> |
| Năm nay: | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.270.768.620.000 | 834.921.035.000 | 23.178.743.074 | 12.071.182.147 | 141.715.659.034 | 2.282.655.239.255 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 6.102.701.077 | 6.102.701.077 |
| Số đầu năm | <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>147.818.360.111</u> | <u>2.288.757.940.332</u> |

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 1.270.768.620.000 | 1.215.181.390.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | 55.587.230.000 |
| Số dư cuối năm | <u>1.270.768.620.000</u> | <u>1.270.768.620.000</u> |

22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

| | Số cuối năm | Số lượng cổ phiếu Số đầu năm |
|--|-------------|---------------------------------|
| Số cổ phiếu được phép phát hành | 127.076.862 | 127.076.862 |
| Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ | 127.076.862 | 127.076.862 |
| Cổ phiếu thường | 127.076.862 | 127.076.862 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 127.076.862 | 127.076.862 |
| Cổ phiếu thường | 127.076.862 | 127.076.862 |

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng

| | VND | |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Doanh thu bán hàng | 717.229.626.961 | 275.175.909.903 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu bất động sản | 575.879.551.594 | 99.077.544.198 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 98.483.554.684 | 155.283.128.345 |
| Doanh thu bán điện | 42.866.520.683 | 20.815.237.360 |
| Trừ | | |
| Hàng bán bị trả lại | (663.863.636) | - |
| DOANH THU THUẦN | <u>716.565.763.325</u> | <u>275.175.909.903</u> |

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền gửi | 1.048.850.871 | 12.871.946.324 |
| Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 310.814 | - |
| Hoàn nhập chi phí lãi vay từ việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu | - | 12.518.034.170 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.049.161.685</u> | <u>25.389.980.494</u> |

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

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | VND | |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn bất động sản | 555.633.369.589 | 81.926.186.851 |
| Giá vốn bán hàng hóa | 96.418.614.880 | 142.580.130.288 |
| Giá vốn bán điện | 18.668.529.087 | 6.581.381.081 |
| TỔNG CỘNG | <u>670.720.513.556</u> | <u>231.087.698.220</u> |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 36.575.519.135 | 55.499.782.882 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 9.034.553.164 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 371.120.255 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 781.237 | - |
| TỔNG CỘNG | <u>45.981.973.791</u> | <u>55.499.782.882</u> |

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 35.140.691.717 | 16.513.112.148 |
| Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ | 24.720.456.118 | 10.889.346.541 |
| Thu do thanh lý tài sản cố định | 8.141.363.636 | - |
| Lãi phạt chậm thanh toán | 857.202.174 | 1.418.785.694 |
| Thu nhập khác | 1.421.669.789 | 4.204.979.913 |
| Chi phí khác | (14.123.104.221) | (7.859.549.234) |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý | (9.129.840.021) | - |
| Chi phí thanh lý hợp đồng | (2.669.306.718) | - |
| Chi phí khác | (2.323.957.482) | (7.859.549.234) |
| THU NHẬP THUẦN | <u>21.017.587.496</u> | <u>8.653.562.914</u> |

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") như sau:

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 25% thu nhập chịu thuế.

Hoạt động thủy điện

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo.

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 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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 thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập 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 năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và thu nhập chịu thuế:

| | Năm nay | | | | VNĐ |
|--|---------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| | Hoạt động bất động sản | Hoạt động thủy điện | Hoạt động khác | Tổng cộng | Năm trước |
| Lợi nhuận (lỗ) trước thuế | 7.719.302.739 | 23.657.524.998 | (25.274.126.660) | 6.102.701.077 | 5.434.928.035 |
| <i>Điều chỉnh</i> | | | | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 3.450.923.436 | - | 279.853.223 | 3.730.776.659 | 8.188.095.529 |
| Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm | 11.170.226.175 | 23.657.524.998 | (24.994.273.437) | 9.833.477.736 | 13.623.023.564 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (11.170.226.175) | - | - | (11.170.226.175) | (3.808.020.570) |
| Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính năm hiện hành | - | 23.657.524.998 | (24.994.273.437) | (1.336.748.439) | 9.815.002.994 |
| Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành | - | - | - | - | - |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | | | | 39.072.437.986 | 61.147.643.178 |
| Thuế TNDN phải trả cán trừ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo các Thông báo của cơ quan thuế | | | | (39.268.760.721) | (12.075.205.192) |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | | | | (365.766.365) | (10.000.000.000) |
| Thuế TNDN (trả thừa) phải trả cuối năm | | | | (562.089.100) | 39.072.437.986 |

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 45.168.332.230 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 31.344.284.968 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | VNĐ | | |
|------------------|--------------------------|-----------------------|--|--|
| | | Lỗ tính thuế | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
| 2011 | 2016 | 30.733.452.254 | (14.978.246.746) | - |
| 2012 | 2017 | 4.418.853.285 | - | - |
| 2013 | 2018 | 24.994.273.437 | - | - |
| TỔNG CỘNG | | 60.146.578.976 | (14.978.246.746) | - |
| | | | | 45.168.332.230 |

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế với số tiền là 45.168.332.230 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | VNĐ |
|---|------------------|--------------------------------------|-----------------|
| | | | Giá trị |
| Bà Lê Thị Kim Chính | Bên liên quan | Mua cổ phần QCLA | 139.837.500.000 |
| Công ty Cổ phần Giai Việt | Công ty liên kết | Mua bất động sản | 101.715.999.999 |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng | Bên liên quan | Bán hàng hóa | 49.642.440.000 |
| | | Thu nhập từ thanh lý hợp đồng căn hộ | 13.689.022.000 |
| | | Cung cấp dịch vụ | 7.759.788.824 |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Bên liên quan | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 65.405.973.172 |
| | | Bán hàng hóa | 18.596.155.000 |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Chủ tịch | Nhận tạm ứng | 227.250.000.000 |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | Cổ đồng | Nhận tạm ứng | 198.300.000.000 |
| Bà Võ Thị Ngọc | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | 76.700.000.000 |
| Bà Lại Thị Hương Giang | Bên liên quan | Thu chuyển nhượng cổ phần HT và QCH | 49.000.000.000 |
| Ông Lâu Đức Duy | Cổ đồng | Nhận tạm ứng | 35.464.970.622 |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến | Bên liên quan | Thu chuyển nhượng HT | 22.500.000.000 |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam | Bên liên quan | Bán hàng hóa | 27.037.623.000 |

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VNĐ</i> | |
|---|--------------------|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| | | | <i>Giá trị</i> | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh | Công ty con | Bán bất động sản | 6.308.940.000 | |
| Ông Nguyễn Quốc Cường | Phó Tổng Giám đốc | Thu chuyển nhượng cổ phần HT và QCH | 4.500.000.000 | |
| Ông Hồ Việt Mạnh | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | 2.500.000.000 | |
| Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc: | | | | |
| | | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí lương | | <u>384.000.000</u> | <u>384.000.000</u> | |

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các 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</i> | |
|---|--------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| | | | <i>Phải thu (phải trả)</i> | |
| <i>Phải thu khách hàng</i> | | | | |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Bên liên quan | Bán hàng hóa | 5.656.176.540 | |
| Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam | Bên liên quan | Bán hàng hóa | 2.454.566.500 | |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng | Bên liên quan | Bán hàng hóa | 870.885.878 | |
| | | | <u>8.981.628.918</u> | |
| <i>Phải thu khác</i> | | | | |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia | Bên liên quan | Tạm ứng | 7.500.000.000 | |
| Ông Nguyễn Toàn | Bên liên quan | Tạm ứng | 1.882.264.616 | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú | Công ty con | Tạm ứng | 522.004.998 | |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường | Bên liên quan | Tạm ứng | 480.000.000 | |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | Cổ đông | Tạm ứng | 326.457.419 | |

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

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i> |
|---|--------------------|---|--|
| <i>Phải thu khác (tiếp theo)</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Giai Việt | Công ty liên kết | Tạm ứng | 245.455.000 |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Chủ tịch | Tạm ứng | 64.458.334 |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng | Bên liên quan | Tạm ứng | 12.182.280 |
| Bà Võ Thị Ngọc | Bên liên quan | Tạm ứng | 6.350.694 |
| Ông Lâu Đức Duy | Cổ đông | Tạm ứng | 1.993.333 |
| | | | <u>11.041.166.674</u> |
| <i>Trả trước cho người bán</i> | | | |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Bên liên quan | Dịch vụ xây dựng | <u>24.918.099.972</u> |
| <i>Phải trả người bán</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Khang Hưng | Bên liên quan | Mua hàng hóa | <u>(7.335.265.662)</u> |
| <i>Người mua trả tiền trước</i> | | | |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | Cổ đông | Nhận tạm ứng để mua bất động sản | (4.559.683.432) |
| Ông Lâu Đức Duy | Cổ đông | Nhận tạm ứng để mua bất động sản | (2.301.622.791) |
| | | | <u>(6.861.306.223)</u> |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh | Công ty con | Góp vốn dự án căn hộ chung cư Giai Việt | (201.095.000.000) |
| | | Góp vốn dự án khu dân cư Phước Kiển | (114.912.000.000) |
| | | Mua cổ phiếu SVH | (55.950.000.000) |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Chủ tịch | Nhận tạm ứng | (270.535.844.014) |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | Cổ đông | Nhận tạm ứng | (169.000.000.000) |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á | Công ty con | Nhận tạm ứng | (115.219.950.296) |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú | Công ty con | Nhận tạm ứng | (88.146.577.361) |
| Bà Võ Thị Ngọc | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (69.100.000.000) |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (35.385.529.125) |

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

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

| | | | VND |
|--|--------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Phải thu (phải trả)</i> |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (tiếp theo)</i> | | | |
| Ông Lầu Đức Duy | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (25.364.970.622) |
| Bà Huỳnh Thị Bích Thu | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (20.000.000.000) |
| Ông Lưu Đình Phát | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (16.650.000.000) |
| Ông Hồ Viết Mạnh | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (13.500.000.000) |
| Bà Lầu Thị Ái Minh | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (11.050.000.000) |
| Ông Nguyễn Toàn | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (9.998.900.000) |
| Bà Võ Thị Hồng | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (5.585.000.000) |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (3.210.000.000) |
| Bà Lê Thùy Hương | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (2.431.200.000) |
| | | | <u>(1.227.134.971.418)</u> |

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

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

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 các khoản vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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.

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí bất động sản dở dang của Công ty như sau:

| | VND | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|---|
| | Tăng (giảm) điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lỗ trước thuế | Ảnh hưởng đến chi phí bất động sản dở dang |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | | |
| VND | +200 | (2.893.814.243) | 30.464.985.504 |
| VND | -200 | 2.893.814.243 | (30.464.985.504) |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | | |
| VND | +200 | (9.337.111.858) | 18.568.910.978 |
| VND | -200 | 9.337.111.858 | (18.568.910.978) |

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các giai đoạn phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của hàng tồn kho bất động sản do ảnh hưởng các yếu tố thị trường.

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình.

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, do đó các rủi ro tín dụng đáng kể là không có.

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

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

Rủi ro tín dụng (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 theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

| | Dưới 1 năm | Từ 2 - 3 năm | Từ 4 - 5 năm | Trên 5 năm | VNĐ Tổng cộng |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2013 | | | | | |
| Các khoản vay | 222.505.921.954 | 1.552.281.378.338 | 83.142.687.058 | - | 1.857.929.987.350 |
| Phải trả người bán | 114.384.246.661 | - | - | - | 114.384.246.661 |
| Các khoản phải trả và chi phí phải trả | 1.447.108.967.772 | - | - | - | 1.447.108.967.772 |
| TỔNG CỘNG | 1.783.999.136.387 | 1.552.281.378.338 | 83.142.687.058 | - | 3.419.423.201.783 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2012 | | | | | |
| Các khoản vay | 224.608.196.428 | 1.078.445.548.913 | 116.298.502.874 | 33.290.893.581 | 1.452.643.141.796 |
| Phải trả người bán | 154.987.380.114 | - | - | - | 154.987.380.114 |
| Các khoản phải trả và chi phí phải trả | 820.540.146.630 | - | - | - | 820.540.146.630 |
| TỔNG CỘNG | 1.200.135.723.172 | 1.078.445.548.913 | 116.298.502.874 | 33.290.893.581 | 2.428.170.668.540 |

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng tài sản của các dự án nông trường cao su, thủy điện Iagrai 1, Phước Kiển và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lô đất tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam được sở hữu bởi Công ty; quyền sử dụng đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng; quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất số 1265 tọa lạc tại số 772, Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku, Việt Nam; và cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 13 và 21*).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | | VNĐ |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Số cuối năm | Số đầu năm | |
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | | |
| Phải thu khách hàng | 67.292.882.669 | (20.868.635.551) | 42.948.876.941 | (19.936.161.136) | 46.424.247.118 | 23.012.715.805 | |
| Phải thu các bên liên quan | 20.022.795.592 | - | 120.350.867.425 | - | 20.022.795.592 | 120.350.867.425 | |
| Phải thu khác | 171.593.527.789 | - | 167.612.746.877 | - | 171.593.527.789 | 167.612.746.877 | |
| Tiền và tương đương tiền | 1.601.553.816 | - | 47.332.957.202 | - | 1.601.553.816 | 47.332.957.202 | |
| TỔNG CỘNG | 260.510.759.866 | (20.868.635.551) | 378.245.448.445 | (19.936.161.136) | 239.642.124.315 | 358.309.287.309 | |

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | | VNĐ |
|--|----------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Số cuối năm | Số đầu năm | |
| | | | | | | | |
| Nợ phải trả tài chính | | | | | | | |
| Vay ngắn hạn | | | 222.505.921.954 | 224.608.196.428 | 222.505.921.954 | 224.608.196.428 | |
| Vay dài hạn | | | 1.635.424.065.396 | 1.228.034.945.368 | 1.635.424.065.396 | 1.228.034.945.368 | |
| Phải trả các bên liên quan | | | 1.234.470.237.080 | 557.506.496.857 | 1.234.470.237.080 | 557.506.496.857 | |
| Phải trả người bán | | | 107.048.980.999 | 110.248.532.522 | 107.048.980.999 | 110.248.532.522 | |
| Các khoản phải trả và chi phí phải trả | | | 219.973.996.354 | 307.772.497.365 | 219.973.996.354 | 307.772.497.365 | |
| TỔNG CỘNG | | | 3.419.423.201.783 | 2.428.170.668.540 | 3.419.423.201.783 | 2.428.170.668.540 | |

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

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

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này bằng với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết góp vốn như sau:

| | Vốn điều lệ | | Đã góp | Vốn còn phải góp |
|------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| | Vốn góp cam kết | Tỷ lệ sở hữu (%) | | |
| Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng | 507.000.000.000 | 51 | - | 507.000.000.000 |
| Công ty TNHH Phú Việt Tín | 460.900.000.000 | 100 | 20.000.000.000 | 440.900.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 967.900.000.000 | | 20.000.000.000 | 947.900.000.000 |

VNĐ



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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính riêng.

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2014