

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo về kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 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 đã được chính thức 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 ngày 27 tháng 7 năm 2010.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban	
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013



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 VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy không đưa ra báo cáo chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 0452-2013-004-1

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 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.387.742.857.085	3.892.812.416.795
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	11.060.809.478	47.332.957.202
111	1. Tiền		11.060.809.478	46.532.957.202
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	800.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		390.082.826.796	355.153.720.177
131	1. Phải thu khách hàng	5	93.103.965.238	74.502.821.841
132	2. Trả trước cho người bán	6	88.567.006.717	44.177.390.070
135	3. Các khoản phải thu khác	7	229.280.490.392	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		3.980.838.384.738	3.469.102.968.921
141	1. Hàng tồn kho	8	3.980.838.384.738	3.469.102.968.921
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		5.760.836.073	21.222.770.495
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		417.346.968	622.307.417
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.281.541.664	18.731.430.343
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.1	73.799.206	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		1.988.148.235	1.869.032.735
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.185.795.363.360	2.040.170.837.054
220	I. Tài sản cố định		563.575.039.093	558.188.012.787
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	289.402.326.872	299.062.446.920
222	Nguyên giá		321.281.599.331	325.791.817.125
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(31.879.272.459)	(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	226.604.112.221	211.556.965.867
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.622.220.324.267	1.481.982.824.267
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	1.130.812.560.495	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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.573.538.220.445	5.932.983.253.849

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.285.512.164.599	3.650.328.014.594
310	I. Nợ ngắn hạn		2.269.102.447.644	1.789.610.561.698
311	1. Vay ngắn hạn	13	368.003.597.743	224.608.196.428
312	2. Phải trả người bán	15	307.566.309.207	154.987.380.114
313	3. Người mua trả tiền trước	16	349.551.545.040	501.887.453.421
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.534.030.662	41.610.289.944
315	5. Phải trả người lao động		1.405.294.559	1.364.518.851
316	6. Chi phí phải trả	18	197.933.281.244	228.350.209.290
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	1.021.778.656.761	609.986.926.877
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.692.647.049)	(2.516.335.549)
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	23.022.379.477	29.331.922.322
330	II. Nợ dài hạn		2.016.409.716.955	1.860.717.452.896
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.401.396.000	4.922.096.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	1.342.608.212.393	1.228.034.945.368
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20	672.400.108.562	627.760.411.528
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.288.026.055.846	2.282.655.239.255
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	2.288.026.055.846	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		147.086.475.625	141.715.659.034
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.573.538.220.445	5.932.983.253.849

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ngoại tệ - Đô la Mỹ	1.537	1.561

Nguyễn Thị Hồng Nhung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 8 năm 2013


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng	23.1	91.503.729.031	80.810.364.895
11	2. Giá vốn hàng bán	24	(74.930.756.652)	(74.457.131.978)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng		16.572.972.379	6.353.232.917
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	222.297.176	25.410.046.530
22	5. Chi phí tài chính	25	(23.840.580.493)	(31.582.863.494)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.840.580.493)	(31.582.863.494)
24	6. Chi phí bán hàng		(1.642.270.665)	(1.888.768.713)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(6.193.606.455)	(1.378.941.404)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.881.188.058)	(3.087.294.164)
31	9. Thu nhập khác	26	23.429.246.256	7.054.862.567
32	10. Chi phí khác	26	(3.177.241.607)	(3.053.380.264)
40	11. Lợi nhuận khác	26	20.252.004.649	4.001.482.303
50	12. Lợi nhuận trước thuế		5.370.816.591	914.188.139
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.370.816.591	914.188.139


Nguyễn Thị Hồng Nhung
Người lập


Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		5.370.816.591	914.188.139
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	7.483.167.675	1.677.241.752
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	5	932.474.415	(3.500.000.000)
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		766.179.209	(9.674.512.360)
06	Chi phí lãi vay	25	23.840.580.493	31.582.863.494
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		38.393.218.383	20.999.781.025
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(20.474.934.739)	93.913.825.365
10	Tăng hàng tồn kho		(439.349.749.733)	(273.661.638.703)
11	Tăng các khoản phải trả		345.437.412.747	198.755.192.400
12	Giảm chi phí trả trước		252.072.801	311.153.708
13	Tiền lãi vay đã trả		(66.095.426.685)	(8.005.960.503)
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		(176.311.500)	(308.113.487)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(142.379.485.091)	22.004.239.805
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(13.257.819.463)	(43.204.500.342)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.141.363.636	-
25	Tiền chi để mua công ty con		(139.837.500.000)	-
27	Tiền lãi nhận được		92.624.854	4.493.259.502
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(151.861.330.973)	(38.711.240.840)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		273.730.668.340	76.869.101.737
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(15.762.000.000)	(58.319.292.794)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		257.968.668.340	18.549.808.943

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

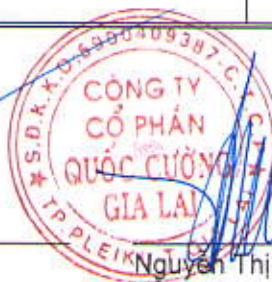
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(36.272.147.724)	1.842.807.908
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	47.332.957.202	14.868.222.466
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	11.060.809.478	16.711.030.374



Nguyễn Thị Hồng Nhung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 đã được chính thức 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 ngày 27 tháng 7 năm 2010.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 181 (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 220).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 các 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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN 10") như trong các kỳ trước, Công ty đã áp dụng Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày lập bảng cân đối kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Ảnh hưởng của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là không trọng yếu xét trên phương diện tổng thể.

3.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

3.3 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 giữa niên độ đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.6 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 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 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.

3.7 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 kỳ 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.

3.8 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 giữa niên độ 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.

3.9 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

3.11 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 có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.12 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.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty tiếp tục sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

3.15 *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 và phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng, 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.

3.16 *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 (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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.

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

3.18 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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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 giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	748.473.176	2.022.196.730
Tiền gửi ngân hàng	10.312.336.302	44.510.760.472
Các khoản tương đương tiền	-	800.000.000
TỔNG CỘNG	11.060.809.478	47.332.957.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	56.314.607.800	31.553.944.900
Phải thu bên thứ ba	36.789.357.438	42.948.876.941
TỔNG CỘNG	93.103.965.238	74.502.821.841
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.868.635.551)	(19.936.161.136)
GIÁ TRỊ THUẬN	72.235.329.687	54.566.660.705

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Dự phòng phải thu khó đòi đầu kỳ	(19.936.161.136)	(23.044.894.030)
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ</i>	(932.474.415)	-
<i>Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ</i>	-	3.500.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi cuối kỳ	(20.868.635.551)	(19.544.894.030)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Khoản trả trước cho người bán chủ yếu thể hiện khoản trả trước cho các bên thứ ba để thực hiện các dự án.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	146.417.379.000
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	56.883.473.651	88.796.922.525
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)	17.795.813.363	17.795.813.363
Phải thu bên thứ ba	7.743.101.808	2.622.903.070
Phải thu khác	440.722.570	776.651.444
TỔNG CỘNG	229.280.490.392	256.409.669.402

- (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 tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bất động sản dở dang (*)	3.807.239.606.009	3.280.072.853.999
Bất động sản hàng hóa	92.724.003.628	93.682.527.751
Nguyên vật liệu	34.608.485.108	35.773.242.500
Chi phí sản xuất dở dang	24.778.546.629	18.346.268.805
Hàng hóa	15.072.294.647	31.547.562.575
Thành phẩm	6.295.881.867	3.081.799.924
Hàng gửi đi bán	119.566.850	6.598.713.367
TỔNG CỘNG	<u>3.980.838.384.738</u>	<u>3.469.102.968.921</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án khu dân cư Phước Kiến	2.416.966.541.174	2.029.602.768.290
Dự án chung cư Giai Việt	759.820.994.121	614.398.297.787
Dự án chung cư QCGL II	377.994.569.795	377.994.569.795
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	157.038.998.229	145.681.345.407
Dự án chung cư The Mansion	78.407.719.861	86.687.662.509
Các dự án khác	17.010.782.829	25.708.210.211
TỔNG CỘNG	<u>3.807.239.606.009</u>	<u>3.280.072.853.999</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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:					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	140.162.986.037	119.370.839.210	53.486.326.935	12.771.664.943	325.791.817.125
Phân loại lại	-	(684.338.396)	(35.442.727)	(506.004.321)	(1.225.785.444)
Thanh lý	-	-	(3.284.432.350)	-	(3.284.432.350)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	140.162.986.037	118.686.500.814	50.166.451.858	12.265.660.622	321.281.599.331
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>39.082.742</i>	<i>6.237.819.354</i>	<i>2.463.502.233</i>	<i>836.440.758</i>	<i>9.576.845.087</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(9.165.085.968)	(10.799.970.819)	(5.842.739.523)	(921.573.895)	(26.729.370.205)
Khấu hao trong kỳ	(3.331.764.356)	(2.838.617.376)	(1.283.200.717)	(29.585.226)	(7.483.167.675)
Phân loại lại	-	657.791.049	35.442.727	485.439.316	1.178.673.092
Thanh lý	-	-	1.154.592.329	-	1.154.592.329
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	(12.496.850.324)	(12.980.797.146)	(5.935.905.184)	(465.719.805)	(31.879.272.459)
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	130.997.900.069	108.570.868.391	47.643.587.412	11.850.091.048	299.062.446.920
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	127.666.135.713	105.705.703.668	44.230.546.674	11.799.940.817	289.402.326.872
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.1)</i>	<i>121.171.658.880</i>	<i>104.006.389.122</i>	<i>40.418.335.589</i>	<i>11.068.170.234</i>	<i>276.664.553.825</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	47.568.600.000	52.825.000	47.621.425.000
Phân loại lại	-	(52.825.000)	(52.825.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	-	(52.825.000)	(52.825.000)
Phân loại lại	-	52.825.000	52.825.000
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Dự án nông trường cao su	155.644.864.981	140.608.718.627
Nhà Võ Thị Sáu	64.338.666.440	64.338.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	6.038.987.990	6.027.987.990
Khác	581.592.810	581.592.810
TỔNG CỘNG	<u>226.604.112.221</u>	<u>211.556.965.867</u>

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 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	462.707.895.585	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	36.000.000.000	90
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh	45.000.000.000	90	45.000.000.000	90
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	1.130.812.560.495		990.575.060.495	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào 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 kỳ hiện hành của SGX là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào 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 kỳ hiện hành 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 96,60%.

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 vào 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 kỳ hiện hành của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh ("HT") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102037421 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 3 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều Đăng ký Kinh doanh chính. HT 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 kỳ hiện hành của HT là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng có liên quan.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp vào ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 30 tháng 6 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.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	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 một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào 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 trong kỳ hiện hành 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 vào ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở tọa lạc tại lầu 19, Tòa nhà Kumho Asiana Plaza Saigon, 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện hành của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

12.3 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	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 Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

13. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	310.663.597.743	167.266.196.428
Vay ngắn hạn ngân hàng	57.340.000.000	57.342.000.000
TỔNG CỘNG	368.003.597.743	224.608.196.428

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng	Ngày đáo hạn	Mục đích	Lãi suất	Hình thức
	6 năm 2013	hạn	vay	(% /năm)	đảm bảo
	VNĐ				
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	35.340.000.000	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2013 đến ngày 17 tháng 2 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	13 – 14,3	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	22.000.000.000	Từ ngày 28 tháng 8 năm 2013 đến ngày 29 tháng 9 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	12,5	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, và quyền sử dụng đất tại lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam, lô 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	57.340.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

14. CHI PHÍ LÃI VAY

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	74.174.992.975	70.061.488.859
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	23.840.580.493	31.582.863.494
TỔNG CỘNG	<u>98.015.573.468</u>	<u>101.644.352.353</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	197.695.355.947	44.738.847.592
Phải trả bên thứ ba	109.870.953.260	110.248.532.522
TỔNG CỘNG	<u>307.566.309.207</u>	<u>154.987.380.114</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	332.749.468.895	235.947.471.076
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	16.802.076.145	265.939.982.345
TỔNG CỘNG	<u>349.551.545.040</u>	<u>501.887.453.421</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập cá nhân	753.157.831	756.979.127
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.072.437.986
Thuế khác	1.780.872.831	1.780.872.831
TỔNG CỘNG	<u>2.534.030.662</u>	<u>41.610.289.944</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Lãi vay phải trả	119.641.212.568	87.721.065.785
Chi phí xây dựng công trình	47.820.243.300	110.837.658.195
Phạt chậm nộp thuế	10.555.508.553	11.152.877.476
Khác	19.916.316.823	18.638.607.834
TỔNG CỘNG	<u>197.933.281.244</u>	<u>228.350.209.290</u>

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	910.860.391.997	512.767.649.265
Bên thứ ba	110.918.264.764	97.219.277.612
TỔNG CỘNG	<u>1.021.778.656.761</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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay dài hạn ngân hàng	1.366.771.810.136	1.108.801.141.796
Trái phiếu thường	150.000.000.000	150.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi	136.500.000.000	136.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.653.271.810.136</u>	<u>1.395.301.141.796</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)	310.663.597.743	167.266.196.428
Vay dài hạn	1.342.608.212.393	1.228.034.945.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

21.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2013 VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.189.836.217.253	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2014 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Đền bù và hoàn thiện cơ sở hạ tầng khu dân cư 6A Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	13	Thế chấp toàn bộ dự án Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
Ngân Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	115.347.333.000	Từ tháng 7 năm 2013 đến tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Dự án thủy điện lagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	37.588.346.293	Từ ngày 30 tháng 8 năm 2013 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	14,3 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 8 (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 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	Dự án nông trường cao su	14	Dự án nông trường cao su
TỔNG CỘNG	<u>1.366.771.810.136</u>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	24.163.597.743				
Vay dài hạn	1.342.608.212.393				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 vào ngày 9 tháng 12 năm 2010. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu theo quyết định của trái chủ 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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

21.3 Trái phiếu thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012:						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.215.181.390.000	832.008.265.000	23.178.743.074	12.071.182.147	136.280.730.999	2.218.720.311.220
Tăng vốn	55.587.230.000	2.912.770.000	-	-	-	58.500.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	914.188.139	914.188.139
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>1.270.768.620.000</u>	<u>834.921.035.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>137.194.919.138</u>	<u>2.278.134.499.359</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013:						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2013	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 kỳ	-	-	-	-	5.370.816.591	5.370.816.591
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<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>147.086.475.625</u>	<u>2.288.026.055.846</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
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
<i>Cổ phiếu thường</i>	127.076.862	127.076.862
Số cổ phiếu đang lưu hành	127.076.862	127.076.862
<i>Cổ phiếu thường</i>	127.076.862	127.076.862

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Doanh thu bán hàng	<u>91.503.729.031</u>	<u>80.810.364.895</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán hàng hóa	54.473.841.984	39.052.007.093
Doanh thu bất động sản	21.960.591.787	41.758.357.802
Doanh thu bán điện	15.069.295.260	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Lãi tiền gửi	222.297.176	9.674.512.360
Hoàn nhập chi phí lãi vay từ việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	-	15.735.534.170
TỔNG CỘNG	<u>222.297.176</u>	<u>25.410.046.530</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Giá vốn bán hàng hóa	49.236.721.109	37.598.984.505
Giá vốn bất động sản	15.967.543.135	36.858.147.473
Giá vốn bán điện	9.726.492.408	-
TỔNG CỘNG	<u>74.930.756.652</u>	<u>74.457.131.978</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đây là chi phí lãi vay phát sinh nhưng không được vốn hóa trong kỳ.

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Thu nhập khác	23.429.246.256	7.054.862.567
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ	20.627.130.000	3.667.598.319
Thu do thanh lý tài sản cố định	1.141.363.636	-
Lãi phạt chậm thanh toán	706.315.601	767.348.479
Thu nhập khác	954.437.019	2.619.915.769
Chi phí khác	(3.177.241.607)	(3.053.380.264)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(2.129.840.021)	-
Phạt chậm thanh toán thuế	-	(2.686.900.359)
Chi phí khác	(1.047.401.586)	(366.479.905)
THU NHẬP THUẬN	<u>20.252.004.649</u>	<u>4.001.482.303</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013				VNĐ
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
(Lỗ) lợi nhuận trước thuế	(1.555.845.635)	5.342.802.852	1.583.859.374	5.370.816.591	914.188.139
<i>Điều chỉnh</i>					
Chi phí không được khấu trừ	66.323.948	-	210.029.649	276.353.597	2.686.900.359
(Lỗ) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ	(1.489.521.687)	5.342.802.852	1.793.889.023	5.647.170.188	3.601.088.498
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-	(1.793.889.023)	(1.793.889.023)	(3.601.088.498)
(Lỗ) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ	(1.489,521,687)	5.342.802.852	-	3.853.281.165	-
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	-	534.280.285	-	534.280.285	-
Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	(534.280.285)	-	(534.280.285)	-
Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm	-	-	-	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ				39.072.437.986	61.147.643.178
Thuế TNDN phải trả cần trừ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo các Thông báo của cơ quan thuế				(38.780.470.827)	(1.403.976.685)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ				(365.766.365)	(10.000.000.000)
Thuế TNDN (trả thừa) phải trả cuối kỳ				(73.799.206)	49.743.666.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 31.039.917.632 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 31.344.284.968 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ		Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013
			đến ngày 30 tháng 6 năm 2013	Không được chuyển lỗ	
2011	2016	30.733.452.254	(5.601.909.594)	-	25.131.542.660
2012	2017	4.418.853.285	-	-	4.418.853.285
6 tháng năm 2013	2018	1.489.521.687	-	-	1.489.521.687
TỔNG CỘNG		36.641.827.226	(5.601.909.594)	-	31.039.917.632

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế trị giá 31.039.917.632 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 kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Mua bất động sản	101.715.999.999
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	23.393.244.000
		Thu nhập từ thanh lý hợp đồng căn hộ	13.689.022.000
		Thuê dịch vụ	942.469.423
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	54.685.255.075
		Bán hàng hóa	18.596.155.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	73.500.000.000
Bà Lại Thị Hương Giang	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT và QCH	34.767.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	34.500.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	24.300.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT	20.250.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	11.576.088.000
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	7.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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	Nhận tạm ứng mua cổ phần HT và QCH	3.501.000.000
Thu nhập của các thành viên của Ban Giám đốc:			<i>VNĐ</i>
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Chi phí lương		<u>192.000.000</u>	<u>192.000.000</u>

Vào ngày 30 tháng 6 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	Công ty con	Bán hàng hóa	39.893.591.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	<u>16.421.016.800</u>
TỔNG CỘNG			<u>56.314.607.800</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù giải tỏa	28.100.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Tạm ứng	19.630.662.733
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
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 góp vốn cho dự án	326.457.419
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Tạm ứng	245.455.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Tạm ứng	64.458.334
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Tạm ứng	6.350.694
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	6.091.140
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng	<u>1.993.333</u>
TỔNG CỘNG			<u>56.883.473.651</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	(187.931.039.780)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	Công ty con	Mua bất động sản	(6.308.940.000)
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	(1.953.214.321)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Quốc Cường	Công ty con	Mua bất động sản	(1.502.161.846)
TỔNG CỘNG			<u>(197.695.355.947)</u>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Nhận tạm ứng để mua hàng hóa	(9.940.769.922)
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)
TỔNG CỘNG			<u>(16.802.076.145)</u>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn 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	(191.285.844.014)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(101.000.000.000)
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Nhận tạm ứng	(88.254.577.361)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Công ty con	Nhận tạm ứng	(36.180.000.000)
Bà Lại Thị Hương Giang	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT và QCH	(34.767.000.000)
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(34.700.000.000)
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT	(20.250.000.000)
Ông Hồ Việt Mạnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(15.000.000.000)
Ông Lâu Đức Duy	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(13.964.970.622)
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT và QCH	(3.501.000.000)
TỔNG CỘNG			<u>(910.860.391.997)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 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.

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:

		VNĐ	
	Tăng (giảm) điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lỗ trước thuế	Ảnh hưởng đến chi phí bất động sản dở dang
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013			
VNĐ	+200	(9.021.213.586)	24.276.722.617
VNĐ	-200	9.021.213.586	(24.276.722.617)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012			
VNĐ	+300	(13.588.089.263)	16.166.890.826
VNĐ	-300	13.588.089.263	(16.166.890.826)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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 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.

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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013					
Các khoản vay	368.003.597.743	1.263.383.269.711	51.055.368.306	28.169.574.376	1.710.611.810.136
Phải trả người bán	307.566.309.207	-	-	-	307.566.309.207
Các khoản phải trả và chi phí phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.000.819.948.468	-	-	-	1.000.819.948.468
TỔNG CỘNG	1.676.389.855.418	1.263.383.269.711	51.055.368.306	28.169.574.376	3.018.998.067.811
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, phải nộp ngắn hạn khác	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 và 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; và quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất số 1265 tọa lạc tại 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 21.1*). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		VNĐ
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	
	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Dự phòng</i>			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	36.789.357.438	(20.868.635.551)	42.948.876.941	(19.936.161.136)	15.920.721.887	23.012.715.805	
Phải thu các bên liên quan	116.428.737.527	-	120.350.867.425	-	116.428.737.527	120.350.867.425	
Phải thu khác	169.166.360.665	-	167.612.746.877	-	169.166.360.665	167.612.746.877	
Tiền và tương đương tiền	11.060.809.478	-	47.332.957.202	-	11.060.809.478	47.332.957.202	
TỔNG CỘNG	333.445.265.108	(20.868.635.551)	378.245.448.445	(19.936.161.136)	312.576.629.557	358.309.287.309	

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>		VNĐ
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	
Nợ phải trả tài chính					
Các khoản vay	1.710.611.810.136	1.452.643.141.796	1.710.611.810.136	1.452.643.141.796	
Phải trả các bên liên quan	1.073.855.747.944	557.506.496.857	1.073.855.747.944	557.506.496.857	
Phải trả người bán	109.870.953.260	110.248.532.522	109.870.953.260	110.248.532.522	
Các khoản phải trả và chi phí phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	124.659.556.471	307.772.497.365	124.659.556.471	307.772.497.365	
TỔNG CỘNG	3.018.998.067.811	2.428.170.668.540	3.018.998.067.811	2.428.170.668.540	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản vay dài hạn không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý.

31. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các khoản cam kết góp vốn như sau:

	Vốn điều lệ		Đã góp	VND
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu (%)		Vốn còn phải góp
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	51	-	507.000.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú (*)	31.500.000.000	49	-	31.500.000.000
TỔNG CỘNG	538.500.000.000		-	538.500.000.000

(*) Công ty Cổ phần Quốc Cường Phong Phú ("QCPP") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310436043 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 8 tháng 11 năm 2010, và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCPP có trụ sở tọa lạc tại lầu 16, Tòa nhà AB, 76 Đường Lê Lai, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QCPP là phát triển và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 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.

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

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2013, 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 Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0304737797 vào ngày 8 tháng 7 năm 2013.

Vào ngày 19 tháng 7 năm 2013, Công ty 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 Tùng và Ông Nguyễn Quốc Cường. Việc thanh lý khoản đầu tư này được chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0304239897 vào ngày 19 tháng 7 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (tiếp theo)


Ngoài sự kiện nêu trên, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Nguyễn Thị Hồng Nhung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013