CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI
Địa chỉ : Nguyễn Chí Thanh – p. Trà Bá – Tp Pleiku – Gia Lai
Điện thoại : 059 3 820046 / 3 820061 Fax : 059 3 820549
MST : 5 9 0 0 4 0 9 3 8 7
Website: www.quoccuonggialai.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUỐC CƯỜNG GIA LAI

9 tháng / 2013

Ngày lập báo cáo: ngày 12 tháng 11 năm 2013

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2013

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 39

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 ("GCNĐKKD") số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty đã 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 hành 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. Văn phòng đại diện của Công ty tọa lạc 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 Viết 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 kiểm soát	
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.

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 9 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày31 tháng 12 năm 2012
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.989.463.985.967**	**4.722.433.010.509**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.751.081.867***	***48.178.518.653***
111	1. Tiền		1.751.081.867	47.378.518.653
112	2. Các khoản tương đương tiền			800.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***563.495.618.601***	***644.769.293.470***
131	1. Phải thu khách hàng	6	122.753.527.148	90.159.219.883
132	2. Trả trước cho người bán	7	101.263.759.158	49.687.296.022
135	3. Các khoản phải thu khác	8	369.794.657.846	534.688.550.588
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(30.316.325.551)	(29.765.773.023)
140	***III. Hàng tồn kho***		***4.410.934.625.866***	***3.997.627.270.397***
141	1. Hàng tồn kho	9	4.410.934.625.866	3.997.627.270.397
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***13.282.659.633***	***31.857.927.989***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		409.798.337	642.470.839
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.154.293.160	20.049.680.076
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		640.524.821	2.898.954.201
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.078.043.315	8.266.822.873
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.721.755.100.704**	**1.608.986.557.144**
220	***I. Tài sản cố định***		***1.092.682.633.857***	***978.238.360.576***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	279.193.133.391	305.315.573.913
222	Nguyên giá		315.419.961.774	337.494.628.977
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(36.226.828.383)	(32.179.055.064)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47.568.600.000	47.606.475.326
228	Nguyên giá		47.625.569.120	47.740.207.105
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(56.969.120)	(133.731.779)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	765.920.900.466	625.316.311.337
250	***II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***		***607.253.649.112***	***612.788.613.382***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	381.439.873.032	381.439.873.032
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	225.813.776.080	231.348.740.350
260	***III. Tài sản dài hạn khác***		***21.818.817.735***	***17.959.583.186***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		283.076.787	647.032.665
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.2	21.535.740.948	17.312.550.521
265	3. Tài sản dài hạn khác			-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.711.219.086.671**	**6.331.419.567.653**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.228.766.242.160**	**3.766.491.681.543**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.695.764.103.611***	***1.827.386.899.429***
311	1. Vay ngắn hạn	14	204.777.510.345	338.882.342.375
312	2. Phải trả người bán	16	237.325.486.610	198.415.974.961
313	3. Người mua trả tiền trước	17	688.560.369.613	529.117.252.934
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	6.939.335.944	63.232.321.269
315	5. Phải trả người lao động		1.542.660.766	2.512.179.766
316	6. Chi phí phải trả	19	205.920.402.732	282.907.562.819
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	598.015.999.414	367.592.548.168
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.650.647.049)	(2.516.335.549)
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	21	755.532.985.236	47.243.052.686
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.533.002.138.549***	***1.939.104.782.114***
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.401.396.000	4.922.096.000
334	2. Vay dài hạn	22	1.511.114.980.771	1.250.034.945.368
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.2	20.485.761.778	20.941.384.091
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	21		663.206.356.655
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.300.452.677.393**	**2.294.744.533.187**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23.1***	***2.300.452.677.393***	***2.294.744.533.187***
411	1. Vốn cổ phần	23.2	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		159.513.097.172	153.804.952.966
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**		**182.000.167.118**	**270.183.352.923**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.711.219.086.671**	**6.331.419.567.653**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ngoại tệ - Đô la Mỹ	1.537	1.561

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng
Ngày 12 tháng 11 năm 2013

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	37.192.647.804	59.766.261.252	268.790.264.822	139.112.949.632
2.Các khoản giảm trừ doanhthu	02					
3.Dthu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		37.192.647.804	59.766.261.252	268.790.264.822	139.112.949.632
4.Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(26.063.485.705)	(40.582.104.391)	(213.295.235.698)	(112.529.496.616)
5.Lợi nhuận gộp về bán hàng và C.cấp dịch vụ	20		11.129.162.099	19.184.156.861	55.495.029.124	26.583.453.016
6.Dthu hoạt động tài chính	21	24.2	323.964.723	1.393.844.146	549.026.400	27.436.118.337
7.Chi phí tài chính	22	26	(6.364.167.961)	(12.437.944.888)	(61.017.053.948)	(46.098.294.114)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*(6.363.366.724)*	*(11.055.487.888)*	*(59.193.783.460)*	*(44.715.837.114)*
8.Chi phí bán hàng	24		(4.599.104.648)	(4.836.729.614)	(6.484.012.565)	(9.006.016.608)
9.Cphí quản lý doanh nghiệp	25		(3.049.869.103)	(4.530.490.197)	(13.950.399.090)	(9.340.829.616)
10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(2.560.014.890)	(1.227.163.692)	(25.407.410.079)	(10.425.568.985)
11. Thu nhập khác	31	27	2.796.924.064	1.260.181.900	27.137.951.360	9.270.988.663
12.Chi phí khác	32	27		(501.256.296)	(3.608.124.958)	(3.795.459.784)
13.Lợi nhuận khác	40		2.796.924.064	758.925.604	23.529.826.402	5.475.528.879
14.Phần lỗ từ Cty liên kết	45					
15.Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		236.909.174	(468.238.088)	(1.877.583.677)	(4.950.040.106)
16.Cphí thuế TNDN hiệnhành	51					
17.Thu thuế TNDN hoãn lại	52				4.972.464.225	2.309.397.769
18.Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		236.909.174	(468.238.088)	3.094.880.548	(2.640.642.337)
18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số			*(124.459.778)*	*(46.006.963)*	*(2.268.096.278)*	*(809.871.427)*
18.2 Cổ đông của Công ty			*361368.952*	(422.231.125)	*5.362.976.826*	*(1.830.770.910)*
19. Lãi cơ bản trên CP	80					

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lãi (lỗ) trước thuế**		**(1.877.583.677)**	**(4.950.040.106)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	11.068.984.156	7.157.807.344
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	6	932.474.415	(3.500.000.000)
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		(6.607.302.253)	(49.949.885.958)
06	Chi phí lãi vay	26	59.193.783.460	44.715.837.114
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**62.710.356.101**	**(6.526.281.606)**
09	Tăng giảm các khoản phải thu		86.648.849.482	186.688.104.589
10	Tăng giảm hàng tồn kho		(208.420.444.803)	(106.499.571.608)
11	Tăng giảm các khoản phải trả		526.743.599.194	74.742.499.972
12	Tăng giảm chi phí trả trước		212.509.080	311.153.708
13	Tiền lãi vay đã trả		(42.168.730.488)	(45.889.878.455)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.1	(365.766.365)	(10.000.000.000)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		211.861.000	22.907.664.774
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(118.005.621.552)	(7.239.709.521)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**307.566.611.649**	**115.733.691.374**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(124.072.515.146)	(134.016.572.028)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		800.000.000	
23	Chi mua công cụ đơn vị khác			(17.460.000.000)
24	Thu hồi cho vay mua công cụ đơn vị khác			15.610.000.000
25	Tiền chi để góp vốn vào đơn vị khác			(2.680.600.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		416.431.755	
27	Tiền lãi nhận được		595.015	1.415.158.834
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(122.855.488.376)**	**(137.132.013.194)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được			125.563.844.686
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(231.138.087.398)	(79.579.356.609)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(231.138.087.398)**	**45.984.488.077**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013*	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
50	**(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(46.426.964.125)**	**24.586.166.257**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**5**	**48.178.518.653**	**16.490.882.748**
	Ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá trong kỳ		(472.661)	*(5.942)*
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**1.751.081.867**	**41.077.043.063**

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 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 ("GCNĐKKD") số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp vào ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Công ty đã 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 hành 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. Công ty có văn phòng đại diện tọa lạc tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 237 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 227).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có sáu công ty con, trong đó:

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 GCNĐKKD số 4102045810 vào ngày 13 tháng 12 năm 2006 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các GCNĐKKD 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 sàn giao dịch bất động sản. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm giữ 90% phần vốn chủ sở hữu trong QCH, và Công ty cũng đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn chủ sở hữu trong QCH cho Bà Lại Thị Hương Giang và Ông Nguyễn Quốc Cường vào ngày 8 tháng 7 năm 2013 *(Thuyết minh số 34)*.

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 GCNĐKKD số 4102037421 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 13 tháng 3 năm 2006 và các GCNĐKKD điều chỉnh. 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm giữ 90% phần vốn chủ sở hữu của HT và Công ty cũng đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn chủ sở hữu trong HT cho Bà Lại Thị Hoàng Yến, Bà Lại Thị Hương Giang, Ông Đinh Văn Hùng và Ông Nguyễn Quốc Cường vào ngày 19 tháng 7 năm 2013 *(Thuyết minh số 34)*.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006947 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 7 tháng 6 năm 2007, và các GCNĐKKD 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. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty nắm giữ 85,23% vốn chủ sở hữu của SGX.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD 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. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty nắm giữ 55,5% vốn chủ sở hữu của HP.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD 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, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác. Trong kỳ, 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 TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNDKKD 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 số Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ 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 hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013, ngoại trừ 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 9 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn mở tài khoản. Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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.

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 hợp nhất 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.

Tập đoàn 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, công cụ và 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 Tập đoàn 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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ khi Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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 *Hợp nhất kinh doanh*

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị ghi sổ của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

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 được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được, lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 *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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

- Quỹ dự phòng tài chính

  Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

- 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.

3.15 *Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu*

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

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012, Tập đoàn 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 9 năm 2013 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 Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản hoàn thành

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả 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 Tập đoàn được xác lập.

3.18 *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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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.

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

3.18 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hợp nhất 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.

3.19 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu tạo ra từ hoạt động bất động sản, cao su, thủy điện, bán cà phê và gỗ. Tập đoàn hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

3.20 *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 hợp nhất 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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

3.20 *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 các báo cáo tài chính hợp nhất 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Trong kỳ, Tập đoàn đã mua thêm 24,75% quyền sở hữu trong QCLA và theo đó làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong QCLA từ 71,85% lên 96,60%. Chi tiết như sau:

Tên Công ty	*Ngày mua*	*% sở hữu*	*Chi phí mua*
			VNĐ
QCLA	Ngày 1 tháng 4 năm 2013	24,75%	140.237.500.000

Ban Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của khu đất sở hữu của QCLA. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản con này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Theo đó, lợi thế thương mại không được ghi nhận trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

		VNĐ
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Tiền mặt	536.660.161	2.309.053.801
Tiền gửi ngân hàng	1.214.421.706	45.069.464.852
Các khoản tương đương tiền		800.000.000
TỔNG CỘNG	**1.751.081.867**	**48.178.518.653**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Phải thu bên thứ ba	122.753.527.148	47.240.406.833
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*		42.918.813.050
TỔNG CỘNG	**122.753.527.148**	**90.159.219.883**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.580.439.372)	(20.318.083.023)
GIÁ TRỊ THUẦN	**92.437.201.597**	**69.841.136.860**

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

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đầu kỳ	(20.318.083.023)	(23.044.894.030)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.262.356.349)	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	3.500.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cuối kỳ	(21.580.439.372)	(19.544.894.030)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Trả trước cho bên thứ ba	101.263.759.158	49.687.296.022
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*		-
TỔNG CỘNG	**101.263.759.158**	**49.687.296.022**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 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 (*Thuyết minh số 29*)	94.607.420.086	221.186.423.508
Tạm ứng đền bù đất *(ii)*	59.035.000.000	59.035.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính *(iii)*	21.380.071.839	21.380.071.839
Phải thu khác	48.354.786.921	86.669.676.241
TỔNG CỘNG	**369.794.657.846**	**534.688.550.588**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.447.690.000)	(9.447.690.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**360.346.967.846**	**525.240.860.588**

(i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn 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) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án khu dân cư Long Phước.

(iii) 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, Tập đoàn 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.

9. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Bất động sản dở dang *(*)*	4.179.675.653.854	3.769.888.715.759
Bất động sản hàng hóa	130.464.015.681	131.899.776.869
Nguyên vật liệu	40.424.079.526	36.264.433.098
Chi phí sản xuất gỗ dở dang	25.039.758.122	18.346.268.805
Hàng hóa	22.955.688.308	31.547.562.575
Thành phẩm	12.151.316.954	3.081.799.924
Hàng gửi đi bán	224.113.421	6.598.713.367
		-
TỔNG CỘNG	**4.410.934.625.866**	**3.997.627.270.397**

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Dự án khu dân cư Phước Kiển	2.531.350.419.197	2.029.602.768.290
Dự án chung cư Giai Việt	749.270.928.737	612.965.517.459
Dự án chung cư QCGL II	401.640.357.960	374.960.902.774
Dự án Hiệp Phú	70.957.233.438	167.931.062.460
Dự án chung cư Saigon Green II	144.339.607.085	153.593.506.490
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	156.070.601.172	148.550.873.210
Dự án chung cư The Mansion	83.907.961.131	98.179.919.158
Dự án đất 13E Phong Phú	-	158.350.515.081
Dự án Lê Thánh Tôn	42.138.545.134	25.753.650.837
TỔNG CỘNG	**4.179.675.653.854**	**3.769.888.715.759**

Dự án khu dân cư Phước Kiển và Giai Việt đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh *(Thuyết minh số 14 và 22.1)*.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	112.472.663.224	94.204.434.973	42.340.696.931	13.029.176.855	64.883.207.585	326.930.179.568
Phân loại lại	-	70.942.350		(		70.942.350
Thanh lý	-	712.338.396	10.362.817.427	506.004.321	-	11.581.160.144
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	112.472.663.224	93.563.038.927	31.977.879.504	12.523.172.534	64.883.207.585	315.419.961.774
Đã khấu hao hết	*39.082.742*	*6.237.819.354*	*2.463.502.233*	*1.322.613.469*	-	*10.063.017.798*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(9.276.107.494)	(9.332.270.519)	(5.927.545.130)	(1.489.176.974)	(1.388.087.531)	(27.413.187.648)
Khấu hao trong kỳ	(3.984.392.012)	(3.654.601.327)	(1.481.024.165)	(39.477.839)	(1.987.410.813)	(11.146.906.156)
Phân loại lại	-					
Thanh lý	-	(657.791.049)	(1.190.035.056)	(485.439.316)	-	(2.333.265.421)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	(13.260.499.506)	(11.887.522.797)	(6.218.534.239)	(1.043.215.497)	(3.375.498.344)	(36.226.828.383)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	103.196.555.730	84.872.164.454	36.413.151.801	11.539.999.881	63.495.120.054	299.516.991.920
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	99.212.163.718	81.233.958.130	25.759.345.265	11.479.957.037	61.507.709.241	279.193.133.391
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.1)	99.212.163.718	81.233.958.130	25.759.345.265	11.479.957.037	58.979.129.675	*276.664.553.825*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất không thời hạn	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	47.568.600.000	171.607.105	47.740.207.105
Tăng trong kỳ	-	28.700.000	28.700.000
Phân loại lại	-	(52.825.000)	(52.825.000)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	47.568.600.000	147.482.105	47.716.082.105
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	-	(133.731.779)	(133.731.779)
Khấu trừ trong kỳ	-	(13.068.830)	(13.068.830)
Phân loại lại	-	52.825.000	52.825.000
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	-	(93.975.609)	(93.975.609)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	47.568.600.000	37.875.326	47.606.475.326
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	47.568.600.000	53.506.496	47.622.106.496

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza *(i)*	521.524.336.890	413.759.345.470
Dự án nông trường cao su *(ii)*	173.400.637.898	140.608.718.627
Nhà Võ Thị Sáu	64.338.666.440	64.338.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	6.657.259.238	6.027.987.990
Khác		581.592.810
TỔNG CỘNG	**765.920.900.466**	**625.316.311.337**

(i) Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza đã được dùng để thế chấp cho trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng *(Thuyết minh số 22.3)*.

(ii) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai *(Thuyết minh số 22.1)*.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

VNĐ

Tên đơn vị	*Ngày 30 tháng 9 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	325.489.873.032	49	325.489.873.032	49
Công ty TNHH Sparkle Values Home	55.950.000.000	30	55.950.000.000	30
TỔNG CỘNG	**381.439.873.032**		**381.439.873.032**	

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	384.277.585.439	384.277.585.439
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(2.837.712.407)	(2.837.712.407)
TỔNG CỘNG	**381.439.873.032**	**381.439.873.032**

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 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.

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

13.2 *Đầu tư dài hạn khác*

VNĐ

Khoản mục	*Ngày 30 tháng 9 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 Đa Phước *(i)*	118.683.597.747	-	118.683.597.747	-
Dự án Lương Đình Của *(ii)*	64.877.670.000	-	64.877.670.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	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	-
Đầu tư dài hạn khác		-	5.534.964.270	-
TỔNG CỘNG	**225.813.776.080**		**231.348.740.350**	

(i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án bất động sản tại Phường Đa Phước, Huyện 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.

(ii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Đình Của" tọa lạc tại Đường Lương Đình 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.

(iii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn 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.

14. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 22)*	156.287.510.345	167.266.196.428
Vay ngắn hạn ngân hàng	*48.490.000.000*	171.616.145.947
TỔNG CỘNG	**204.777.510.345**	**338.882.342.375**

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 9 năm 2013* *VNĐ*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố 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	Từ 13 đến 14,3	Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn 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	13.150.000.000	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 tài sản trên đất lô số 1265 tọa lạc tại số 772 Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô 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 số 90B tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Nợ đến hạn trái phiếu vay dài hạn thủy điện	156.287.510.345				Nợ vay dài hạn của trái phiếu 136.500triệu và nợ dài hạn dự án thủy điện lagrai1 đến hạn trả của Ngân hàng phát triển chi nhánh Gialai và Ngân hàng Việt Nga
TỔNG CỘNG	**204.777.510.345**				

(*) Các khoản vay ngân hàng này đã quá ngày đáo hạn tại thời điểm lập các báo cáo tài chính. Tập đoàn và ngân hàng đang trong quá trình thương thảo về việc gia hạn các hợp đồng này.

15. CHI PHÍ LÃI VAY

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	74.174.992.975	121.904.489.969
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 26)*	59.193.783.460	44.715.837.114
TỔNG CỘNG	**133.368.776.435**	**166.620.327.083**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Phải trả bên thứ ba	237.325.486.610	192.447.896.116
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*		5.968.078.845
TỔNG CỘNG	**237.325.486.610**	**198.415.974.961**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Bên thứ ba	613.719.310.268	429.972.270.589
Bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	74.841.059.345	99.144.982.345
TỔNG CỘNG	**688.560.369.613**	**529.117.252.934**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Thuế giá trị gia tăng		15.484.131.577
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 28.1)*	4.838.783.335	44.174.824.310
Thuế thu nhập cá nhân	62.368.852	951.428.629
Thuế khác	2.038.183.757	2.621.936.753
TỔNG CỘNG	**6.939.335.944**	**63.232.321.269**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Lãi vay phải trả	127.262.183.792	163.118.512.603
Chi phí xây dựng công trình	22.438.425.118	75.441.348.325
Khác	56.219.793.822	44.347.701.891
TỔNG CỘNG	**205.920.402.732**	**282.907.562.819**

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	446.910.814.636	248.535.730.260
Bên thứ ba	151.105.184.778	119.056.817.908
TỔNG CỘNG	**598.015.999.414**	**367.592.548.168**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng	712.424.005.401	675.003.464.214
Lợi nhuận chưa thực hiện do đánh giá lại tài sản đem góp vốn để thành lập SVH	35.445.945.127	35.445.945.127
TỔNG CỘNG	**755.532.985.236**	**710.449.409.341**

22. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Vay ngân hàng	1.511.114.980.771	1.130.801.141.796
Trái phiếu thường		150.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi		136.500.000.000
TỔNG CỘNG	**1.511.114.980.771**	**1.417.301.141.796**
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)		*167.266.196.428*
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả		*30.766.196.428*
Trái phiếu đến hạn trả		*136.500.000.000*
Vay dài hạn	*1.511.114.980.771*	*1.250.034.945.368*
Vay ngân hàng dài hạn	*1.511.114.980.771*	*1.100.034.945.368*
Trái phiếu	-	*150.000.000.000*

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

22.1 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 9 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	1.358.342.985.631	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2014 đến 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 hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	101.669.454.848	Từ tháng 7 năm 2013 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	27.102.626.702	Ngày 30 tháng 8 năm 2013 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	14,3 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 8 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn 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	**1.511.114.980.771**				

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	*24.163.597.743*
Vay dài hạn	*1.342.608.212.393*

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

22.2 *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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn không đạt được lợi nhuận thuần sau thuế theo Kế hoạch kinh doanh như đã cam kết thì trái chủ được quyền yêu cầu Tập đoàn 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. Tập đoàn và trái chủ vẫn đang trong quá trình thương thảo về hình thức hoàn trả tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

22.3 *Trái phiếu thường*

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu 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. Tập đoàn sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên khu đất này với diện tích 1.437,7 m^2 tọa lạc tại số 24 Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam 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 Tập đoàn đang triển khai.

Đến ngày 30 tháng 9 năm 2013 Tập đoàn đã thực hiện thu hồi lại toàn bộ trái phiếu đã phát hành cho Ngân hàng và các khoản chi phí có liên quan .

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	146.016.350.700	2.228.455.930.921
Tăng vốn	55.587.230.000	2.912.770.000	-	-	-	58.500.000.000
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	(1.830.770.910)	(1.830.770.910)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	1.270.768.620.000	834.921.035.000	23.178.743.074	12.071.182.147	144.185.579.790	2.285.125.160.011
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	153.804.952.966	2.294.744.533.187
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.708.144.206	5.708.144.206
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	1.270.768.620.000	834.921.035.000	23.178.743.074	12.071.182.147	159.513.097.172	2.300.452.677.393

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.270.768.620.000	1.215.181.390.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	55.587.230.000
Vốn góp cuối kỳ	1.270.768.620.000	1.270.768.620.000

23.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 30 tháng 9 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
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*

23.4 *Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu*

Thu nhập (lỗ) và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Lợi nhuận (lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	5.362.976.826	(1.830.770.910)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	127.076.862	127.076.862
Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu		
Lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên mỗi cổ phiếu	42,21	(14,41)

Theo trình bày tại Thuyết minh số 22.2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, vào ngày 9 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành 136.500.000.000 VNĐ trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu vì chúng có tác dụng suy giảm ngược cho kỳ hiện tại.

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng*

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Doanh thu bán hàng	**268.790.264.822**	**139.112.949.632**
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	*180.251.743.787*	*68.400.597.235*
Doanh thu bán hàng hóa	*62.220.841.206*	*70.712.352.397*
Doanh thu bán điện	*26.317.679.829*	

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Lãi tiền gửi	549.026.124	25.419.423.062
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư		2.016.695.275
Hoàn nhập chi phí lãi vay từ việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu		
TỔNG CỘNG	**549.026.124**	**27.436.118.337**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Giá vốn bất động sản	135.989.454.172	49.466.086.352
Giá vốn bán hàng hóa	67.990.483.169	63.063.410.264
Giá vốn bán điện	9.315.298.357	
TỔNG CỘNG	**213.295.235.698**	**112.529.496.616**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Chi phí lãi vay	59.193.783.460	44.715.837.114
Chi phí khác	1.823.270.488	1.382.457.000
TỔNG CỘNG	**61.017.053.948**	**46.098.294.114**

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	*Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012*
Thu nhập khác	**27.137.951.360**	**9.270.988.663**
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	23.424.054.064	5.021.521.484
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.141.363.636	
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	706.315.601	767.348.479
Thu nhập khác	1.866.218.059	3.482.118.700
Chi phí khác	**3.608.124.958**	**3.795.459.784**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	2.129.840.021	
Phạt do trả chậm	339.423.959	
Phạt chậm nộp thuế		2.686.900.359
Chi phí khác	1.138.860.978	1.108.559.425
THU NHẬP THUẦN	**23.529.826.402**	**5.475.528.879**

28. 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của kỳ hiện tại. Lợi nhuận (lỗ) chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận (lỗ) được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì lợi nhuận (lỗ) 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

28.2 *Các khoản lỗ chuyển sang kỳ sau*

Tập đoàn 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, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 35.010.869.557 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 55.007.624.420 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VNĐ

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2013*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 9 năm 2013*
2011	2016	54.396.791.706	(25.531.206.295)	-	28.865.585.411
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		**60.305.166.678**	**(25.531.206.295)**	**-**	**34.773.960.383**

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 hợp nhất giữa niên độ này.

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trong yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giá trị*
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	97.800.000.000
		Trả tạm ứng	32.400.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	101.715.999.999
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	73.500.000.000
		Trả tạm ứng	16.000.000.000
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	Bên liên quan	Tạm ứng	8.000.000.000
		Nhận tạm ứng	57.300.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	25.510.244.000
		Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	13.689.022.000
		Thuê dịch vụ	942.469.423
Bà Lại Thị Hương Giang	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT và QCH	49.000.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Cổ đông	Nhận tạm ứng	24.300.000.000
		Trả tạm ứng	18.000.000.000
Bà Lê Thị Kim Chính	Cổ đông	Nhận tạm ứng	22.885.600.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT	52.500.000.000
Công ty Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	33.176.088.000
		Tạm ứng thanh toán tiền mua hàng	7.850.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Sông Mã	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.348.540.728
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	15.000.000.000
		Trả tạm ứng	2.700.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	2.000.000.000
Bà Lầu Thị Thảo Minh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	8.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT và QCH	3.501.000.000
Ông Phan Trọng Thế	Cổ đông	Nhận tạm ứng	1.270.000.000

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

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Các khoản phải thu khác			
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Tạm ứng đền bù dự án	22.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Tư Vấn Sông Mã	Cổ đông	Tạm ứng	9.907.056.000
Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Phải thu bán cổ phần	32.250.000.000
Lại Thị Hưng Giang	Cổ đông	Phải thu bán cổ phần	14.233.000.000
Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu bán cổ phần	999.000.000
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Cho vay	6.600.000.000
Công ty Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	480.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng bồi thường đất	326.457.419
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
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng	1.993.333
TỔNG CỘNG			**94.607.420.086**
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Nhận tạm ứng mua hàng hóa	(9.940.769.922)
Công ty TM DV Đại Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng mua hàng	(5.038.983.200)
Công ty CP Sacom	Cổ đông	Nhận tạm ứng mua bất động sản	(53.000.000.000)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng mua bất động sản	(4.559.683.432)
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng mua bất động sản	(2.301.622.791)
TỔNG CỘNG			**(74.841.059.345)**

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	(226.585.844.014)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(131.900.000.000)
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	(3.210.000.000)
Ông Hồ Viết Mạnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(15.000.000.000)
Lưu Đình Phát	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(16.650.000.000)
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(18.864.970.622)
TỔNG CỘNG			**(446.910.814.636)**

30. CHÊNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

VNĐ

CHỈ TIÊU	*% Tăng/ giảm*	*Quý 3/2013*	*Quý 3/2012*
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	**(35,42)**	**40.313.536.591**	**62.420.287.298**
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		37.192.647.804	59.766.261.252
Doanh thu HĐ tài chính		323.964.723	1.393.844.146
Doanh thu HĐ khác		2.796.924.064	1.260.181.900
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	**(36,27)**	**(40.076.627.417)**	**(62.888.525.386)**
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		(26.063.485.705)	(40.582.104.391)
Chi phí tài chính		(6.364.167.961)	(12.437.944.888)
Chi phí kinh doanh		(7.648.973.751)	(9.367.219.811)
Chi phí khác			(501.256.296)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**149,40**	**236.909.174**	**(468.238.088)**

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 3 năm 2013 so với quý 3 năm 2012 :

  + Doanh thu : Tổng doanh quý 3 năm 2013 giảm so với quý 3 năm 2012 với tỷ lệ 35,42% tương ứng giảm về giá trị **40.313 / 62.420 = 22.107triệu đồng**
  Mức độ và tỷ lệ giảm hơn so với cùng kỳ năm trước là do tình hình khủng hoảng tài chính vẫn chưa cải thiện , hơn nữa một số dự án bất động sản đất nền và một số căn hộ chung cư chưa được bàn giao chính thức tại thời điểm quý 3 năm 2013 tương ứng các khoản thu nhập từ thanh lý các hợp đồng hợp tác của các nhà đầu tư cũng giảm theo hoạt động phát sinh của Tập đoàn.

  + Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác trong quý 3 năm 2013 so với quý 3 năm 2012 giảm so với cùng kỳ với mức độ **40.076 / 62.888 = 22.812triệu đồng** tương ứng với tỷ lệ tăng 36,27% . Nguyên nhân cơ bản của việc giảm này là do ảnh hưởng từ nguyên nhân ghi nhận doanh thu như đã phân tích phần doanh thu .

  + Lợi nhuận : Từ những nguyên nhân như đã phân tích ở phần doanh thu , chi phí đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ cụ thể .
  Lợi nhuận quý 3 năm 2013 tăng so với quý 3 năm 2012 với mức độ: **236 / (468) = 704triệu đồng** tương ứng tỷ lệ tăng 149,40% .

  Nguyên nhân làm lợi nhuận hoạt động kinh doanh trong kỳ tăng của Tập đoàn là do khoản thanh lý hợp đồng với khách hàng và những yếu tố về kết chuyển doanh thu chi phí đã làm thay đổi lợi nhuận hoạt động kinh doanh trong kỳ của doanh nghiệp và cũng chỉ ảnh hưởng phần nào về lợi nhuận vì tính khả quan trong hoạt động kinh doanh và các sản phẩm đầu tư xây dựng từ những năm trước đã cơ bản hoàn thành để đưa sản phẩm vào thị trường lưu thông và có thể đẩy mạnh bán ra để cải thiện tình hình tài chính trong quý sau và sẽ cải thiện trong tương lai của doanh nghiệp .

31. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn như sau:

VNĐ

	Vốn điều lệ			
	Vốn góp cam kết	*Tỷ lệ %*	*Đã góp*	*Vốn còn phải góp*
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	51	-	507.000.000.000
TỔNG CỘNG	**507.000.000.000**		**-**	**507.000.000.000**

- 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 GCNDKKD 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 số Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký 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.

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2013