Mẫu CBTT/SGDHCM-06

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Trà Bá, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai
MST: 5900409387 Điện Thoại: (059) 3 820 061 Fax: (059) 3 820 549
Website: www.quoccuonggialai.com.vn

Số: 17/CV/QCG.14

"V.v điều chỉnh bổ sung chữ ký của Người lập biểu trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2013"

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2014

KÍNH GỬI:

- **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Công ty: Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai
Mã chứng khoán: QCG
Địa chỉ trụ sở chính: Nguyễn Chí Thanh – Phường Trà Bá – Tp. Pleiku – Gia Lai
Điện thoại: (059) 3 820 046
Fax: (059) 3 820 549
Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Quốc Cường
Địa chỉ: : Nguyễn Chí Thanh – Phường Trà Bá – Tp. Pleiku – Gia Lai
Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): (08) 39 305 704 – 0908.888.881
Fax: (08) 39 305 903
Loại thông tin công bố ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☑ định kỳ

Nội dung điều chỉnh:

1. Nội dung thông tin đã công bố:

Biểu mẫu Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2013 lập ngày 20/01/2014 và Biểu mẫu Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2013 lập ngày 12/02/2014 của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai gồm có chữ ký của ***"Kế toán trưởng"*** và chữ ký của ***"Tổng Giám Đốc"*** ký duyệt.

2. Nội dung thông tin điều chỉnh:

- Bổ sung thêm chữ ký của "***Người lập biểu***" trên Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2013 lập ngày 20/01/2014 và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2013 lập ngày 12/02/2014.
- Ngoài nội dung điều chỉnh bổ sung trên, các nội dung khác trên Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2013 lập ngày 20/01/2014 và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2013 lập ngày 12/02/2014 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai là không thay đổi.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:
-BCTC riêng Quý 4/2013;
-BCTC hợp nhất Quý 4/2013;

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Chí Như Loan

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

QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Năm 2013

***Ngày lập báo cáo**: 20 tháng 01 năm 2014*

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là 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 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	
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 riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng , kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất , kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

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

VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.203.676.598.273**	**3.892.812.416.795**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***1.601.553.816***	***47.332.957.202***
111	1. Tiền		1.601.553.816	46.532.957.202
112	2. Các khoản tương đương tiền			800.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***408.438.745.508***	***355.153.720.177***
131	1. Phải thu khách hàng	5	79.444.711.587	74.502.821.841
132	2. Trả trước cho người bán	6	137.743.525.305	44.177.390.070
135	3. Các khoản phải thu khác	7	212.119.144.167	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***		***3.787.053.152.830***	***3.469.102.968.921***
141	1. Hàng tồn kho	8	3.787.053.152.830	3.469.102.968.921
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***6.583.146.119***	***21.222.770.495***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		409.798.337	622.307.417
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.877.884.661	18.731.430.343
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.1	563.173.506	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		1.732.289.615	1.869.032.735
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.137.863.762.014**	**2.040.170.837.054**
220	***I. Tài sản cố định***		***583.260.217.948***	***558.188.012.787***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	275.418.630.492	299.062.446.920
222	Nguyên giá		314.281.599.331	325.791.817.125
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(38.862.968.839)	(26.729.370.205)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.568.600.000	47.621.425.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế			(52.825.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	260.272.987.456	211.556.965.867
250	***II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***		***1.554.603.544.066***	***1.481.982.824.267***
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	1.043.195.780.294	990.575.060.495
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	384.277.585.439	384.277.585.439
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	127.130.178.333	107.130.178.333
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.341.540.360.287**	**5.932.983.253.849**

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.042.836.613.783**	**3.650.328.014.594**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.389.413.861.033***	***1.789.610.561.698***
311	1. Vay ngắn hạn	13	205.537.510.345	224.608.196.428
312	2. Phải trả người bán	15	116.643.306.665	154.987.380.114
313	3. Người mua trả tiền trước	16	284.218.726.886	501.887.453.421
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.040.798.257	41.610.289.944
315	5. Phải trả người lao động		1.378.933.543	1.364.518.851
316	6. Chi phí phải trả	18	187.525.150.900	228.350.209.290
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	1.284.295.453.654	609.986.926.877
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.862.647.049)	(2.516.335.549)
338	9. Doanh thu chưa thực hiện	20	310.636.627.832	29.331.922.322
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.653.422.752.750***	***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	1.652.021.356.750	1.228.034.945.368
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20		627.760.411.528
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.298.703.746.504**	**2.282.655.239.255**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22.1***	***2.298.703.746.504***	***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		157.764.166.283	141.715.659.034
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.341.540.360.287**	**5.932.983.253.849**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Nguyễn Minh Hoàng	Nguyễn Thị Kim Dung	Nguyễn Thị Như Loan
Kế toán trưởng	Người lập biểu	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

CHỈ TIÊU	*Mã số*	*Th. Minh*	*Quý IV*		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm*	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**588.533.250.126**	**134.618.374.665**	**717.229.626.961**	**275.175.909.903**
2.Các khoản giảm trừ D thu	**02**		**(663.863.636)**		**(663.863.636)**	
3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**587.869.386.490**	**134.618.374.665**	**716.565.763.325**	**275.175.909.903**
4.Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**25**	**(567.069.694.998)**	**(116.048.461.851)**	**(668.063.937.355)**	**(231.087.698.220)**
5.L nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**20.799.691.492**	**18.569.912.814**	**48.501.825.970**	**44.088.211.683**
6.D thu hoạt động tài chính	**21**	**24.2**	**503.057.608**	**(29.442.568)**	**1.049.161.685**	**25.389.980.494**
7.Chi phí tài chính	**22**	**26**	**(5.652.709.267)**	**(12.861.431.500)**	**(35.857.457.721)**	**(55.499.782.882)**
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*(5.652.709.267)*	*(12.861.431.500)*	*(35.856.676.484)*	*(55.499.782.882)*
8.Chi phí bán hàng	**24**		**(309.085.686)**	**(1.521.977.290)**	**(6.419.142.373)**	**(8.126.156.991)**
9.C Phí quản lý doanh nghiệp	**25**		**(4.529.705.889)**	**(4.936.691.634)**	**(13.520.023.614)**	**(9.070.887.183)**
10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**10.811.248.258**	**(779.630.178)**	**(6.245.636.053)**	**(3.218.634.879)**
11. Thu nhập khác	**31**	**27**	**1.914.521.397**	**8.596.046.650**	**28.140.691.717**	**16.513.112.148**
12.Chi phí khác	**32**	**27**	**(2.669.306.808)**	**(4.457.104.698)**	**(5.846.548.415)**	**(7.859.549.234)**
13.Lợi nhuận khác	**40**		**(754.785.411)**	**4.138.941.952**	**22.294.143.302**	**8.653.562.914**
14.Phần lỗ từ công ty liên kết	**45**					
15.Tổng LN kế toán trước thuế	**50**		**10.056.462.847**	**3.359.311.774**	**16.048.507.249**	**5.434.928.035**
16.C Phí thuế TNDN hiện hành	**51**					
17.T Nhập thuế TNDN hoãn lại	**52**					
18.Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**10.056.462.847**	**3.359.311.774**	**16.048.507.249**	**5.434.928.035**
Phân bổ:						
18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số						
18.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**80**					

Nguyễn Minh Hoàng	Nguyễn Thị Kim Dung	Nguyễn Thị Như Loan
Kế toán trưởng	Người lập biểu	Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**16.048.507.249**	**5.434.928.035**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10	14.466.864.055	9.426.640.500
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	5	932.474.415	(3.108.732.894)
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		(19.982.264.331)	(25.389.980.494)
06	Chi phí lãi vay	25	34.845.009.817	55.499.782.882
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**46.310.591.205**	**41.862.638.029**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		165.831.974.027	278.447.835.477
10	Tăng giảm hàng tồn kho		(110.109.777.391)	(878.865.297.284)
11	Tăng giảm các khoản phải trả		291.595.063.392	427.791.137.876
12	Tăng giảm chi phí trả trước		212.509.080	815.879.040
13	Tiền lãi vay đã trả		(48.066.543.615)	(41.079.472.724)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(365.766.365)	(10.000.000.000)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.520.700.000)	(366.077.987)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**341.887.350.333**	**(181.393.357.573)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(156.321.972.373)	(169.696.523.445)
22	Tiền thu cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác		800.000.000	
23	Tiền chi cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác			(26.500.000.000)
24	Tiền chi góp vốn vào đơn vị khác			
25	Tiền thu góp vốn vào đơn vị khác			1.694.334.638
27	Tiền lãi nhận được		420.913.755	
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(155.101.058.618)**	**(194.502.188.807)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được			506.275.203.388
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(231.718.087.398)	(97.914.922.272)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(231.718.087.398)**	**408.360.281.116**

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
50	**(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(44.931.795.683)**	**32.464.734.736**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**4**	**46.532.957.202**	**14.868.222.466**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		392.297	
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**1.601.553.816**	**47.332.957.202**

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập biểu

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2014

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 31 tháng 12 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 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

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 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 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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

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 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 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 .

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 khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

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 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 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3. 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 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 .

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 .

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng .

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.

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 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 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. 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 , 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 , được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, 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 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Tiền mặt	683.334.103	2.022.196.730
Tiền gửi ngân hàng	918.219.713	44.510.760.472
Các khoản tương đương tiền		800.000.000
TỔNG CỘNG	**1.601.553.816**	**47.332.957.202**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	2.454.566.500	31.553.944.900
Phải thu bên thứ ba	76.990.145.087	42.948.876.941
TỔNG CỘNG	**79.444.711.587**	**74.502.821.841**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.868.635.551)	(19.936.161.136)
GIÁ TRỊ THUẦN	**58.576.076.036**	**54.566.660.705**

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

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Dự phòng phải thu khó đòi đầu kỳ	(19.544.894.030)	(23.044.894.030)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.323.741.521)	
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ		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 31 tháng 12 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 28*)	38.624.818.788	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	9.281.133.016	2.622.903.070
Phải thu khác		776.651.444
TỔNG CỘNG	**212.119.144.167**	**256.409.669.402**

(i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty tạm ứng cho dự án bất động sản khu 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.

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Bất động sản dở dang *(*)*	3.595.340.598.904	3.280.072.853.999
Bất động sản hàng hóa	93.198.271.005	93.682.527.751
Nguyên vật liệu	34.968.289.611	35.773.242.500
Chi phí sản xuất gỗ dở dang	29.152.287.152	18.346.268.805
Hàng hóa	22.426.544.574	31.547.562.575
Thành phẩm	10.139.105.092	3.081.799.924
Hàng gửi đi bán	1.828.056.492	6.598.713.367
TỔNG CỘNG	**3.787.053.152.830**	**3.469.102.968.921**

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

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Dự án khu dân cư Phước Kiển	2.752.613.102.513	2.029.602.768.290
Dự án chung cư Giai Việt	219.680.382.984	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	155.510.836.178	145.681.345.407
Dự án chung cư The Mansion	71.374.514.825	86.687.662.509
Các dự án khác	18.167.192.609	25.708.210.211
TỔNG CỘNG	**3.595.340.598.904**	**3.280.072.853.999**

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

9. 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	93.425.214.973	42.340.696.931	12.730.681.400	64.822.560.597	325.791.817.125
Phân loại lại	-	28.000.000	42.942.350			70.942.350
Thanh lý	-	712.338.396	10.362.817.427	506.004.321		11.581.160.144
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	112.472.663.224	92.740.876.577	32.020.821.854	12.224.677.079	64.822.560.597	314.281.599.331
Đã khấu hao hết	*39.082.742*	*6.237.819.354*	*2.463.502.233*	*836.440.758*		*9.576.845.087*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	(9.276.107.494)	(9.007.595.519)	(5.927.545.130)	(1.190.681.519)	(1.327.440.543)	(26.729.370.205)
Khấu hao trong kỳ	(5.312.522.684)	(4.637.267.152)	(1.820.272.682)	(46.920.452)	(2.649.881.085)	(14.466.864.055)
Phân loại lại	-					
Thanh lý	-	(657.791.049)	(1.190.035.056)	(485.439.316)		(2.333.265.421)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	(14.588.630.178)	(12.987.071.622)	(6.557.782.756)	(752.162.655)	(3.977.321.628)	(38.862.968.839)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	103.196.555.730	84.417.619.454	36.416.151.801	11.539.999.881	63.495.120.054	299.062.446.920
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	97.884.033.046	79.753.804.955	25.463.039.098	11.472.514.424	60.845.238.969	275.418.630.492
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.1)	*101.171.658.880*	*84.006.389.122*	*40.418.335.589*	*11.068.170.234*	*51.068.170.234*	*276.664.553.825*

10. 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	52.825.000	47.621.425.000
Phân loại lại	-	(52.825.000)	(52.825.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	47.568.600.000	-	47.568.600.000
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 31 tháng 12 năm 2013	-	-	-
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2013	47.568.600.000	-	47.568.600.000

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Dự án nông trường cao su	189.280.133.609	140.608.718.627
Nhà Võ Thị Sáu	64.338.666.440	64.338.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	6.654.187.407	6.027.987.990
Khác		581.592.810
TỔNG CỘNG	**260.272.987.456**	**211.556.965.867**

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai *(Thuyết minh số 21.1)*.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty con

VNĐ

Tên đơn vị	*Ngày 31 tháng 12 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	456.091.115.384	96,6	322.470.395.585	71,85
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	380.213.125.000	85,23	380.213.125.000	85,23
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	206.891.539.910	55,5	206.891.539.910	55,5
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Quốc Cường			36.000.000.000	90
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nhà Hưng Thịnh			45.000.000.000	90
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	-		-	-
TỔNG CỘNG	**1.043.195.780.294**		**990.575.060.495**	

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

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.

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

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

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 Hùng 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 .

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

Tên đơn vị	*Ngày 31 tháng 12 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.

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

12.3 Đầu tư dài hạn khác

VNĐ

Tên đơn vị	*Ngày 31 tháng 12 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	
Dự án Bến Vân Đồn *(iv)*	20.000.000.000	-		-
TỔNG CỘNG	**127.130.178.333**		**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.

(iv) Ngày 06 tháng 12 năm 2013 Công ty đã ký Hợp đồng hứa nhận chuyển nhượng vốn Công ty TNHH Phú Việt Tín với tỷ lệ 100% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty TNHH số 0309563632 tại địa chỉ trụ sở chính : 39-39B Bến Vân Đồn Phường 12 Quận 4 Thành phố Hồ Chí Minh . Theo Hợp đồng chuyển nhượng , Công ty đã chuyển tiền đặt cọc để cam kết việc thực hiện hợp đồng .

13. VAY NGẮN HẠN

		VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21)*	152.047.510.345	167.266.196.428
Vay ngắn hạn ngân hàng	53.490.000.000	57.342.000.000
TỔNG CỘNG	**205.537.510.345**	**224.608.196.428**

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

Bên cho vay	*Ngày 31 tháng 12 năm 2013*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ			*(% /năm)*	
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	18.150.000.000	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 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
					Nợ dài hạn đến hạn trả của các khoản trái phiếu 136.500.000.000đ của Vinacapital
					Nợ vay dài hạn đầu tư dự án thủy điện Iagrai 1 đến hạn trả của Ngân hàng phát triển Chi nhánh Gialai và Ngân hàng Việt Nga Chi nhánh Đà nẵng tổng hai khoản là 15.547.510.345đồng
	152.047.510.345				
TỔNG CỘNG	**205.537.510.345**				

14. CHI PHÍ LÃI VAY

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	160.808.712.817	111.217.317.326
Chi phí lãi vay *(Thuyết minh số 25)*	35.856.676.484	55.499.782.882
TỔNG CỘNG	**196.665.389.301**	**166.717.100.208**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	7.335.265.662	44.738.847.592
Phải trả bên thứ ba	109.308.041.003	110.248.532.522
TỔNG CỘNG	**116.643.306.665**	**154.987.380.114**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Bên thứ ba	279.659.043.454	235.947.471.076
Bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	4.559.683.432	265.939.982.345
TỔNG CỘNG	**284.218.726.886**	**501.887.453.421**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Thuế thu nhập cá nhân	761.634.309	756.979.127
Thuế thu nhập doanh nghiệp		39.072.437.986
Thuế khác	1.279.163.948	1.780.872.831
TỔNG CỘNG	**2.040.798.257**	**41.610.289.944**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Lãi vay phải trả	85.736.461.209	87.721.065.785
Chi phí xây dựng công trình	62.233.599.264	110.837.658.195
Phạt chậm nộp thuế	17.796.989.563	11.152.877.476
Khác	21.758.100.864	18.638.607.834
TỔNG CỘNG	**187.525.150.900**	**228.350.209.290**

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

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.099.754.391.997	512.767.649.265
Bên thứ ba	184.541.061.657	97.219.277.612
TỔNG CỘNG	**1.284.295.453.654**	**609.986.926.877**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản tiền này thể hiện số dư mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đến thời điểm 31.12.2013 chưa ghi nhận doanh thu .

21. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Vay dài hạn ngân hàng	1.652.021.356.750	1.108.801.141.796
Trái phiếu thường		150.000.000.000
Trái phiếu chuyển đổi		136.500.000.000
TỔNG CỘNG	**1.652.021.356.750**	**1.395.301.141.796**
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)		*167.266.196.428*
Vay dài hạn	*1.652.021.356.750*	*1.228.034.945.368*

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 31 tháng 12 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	1.499.249.361.610	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	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	Từ 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 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	**1.652.021.356.750**				
Trong đó:					
Trái phiếu chuyển đổi					
Vay dài hạn	*1.652.021.356.750*				

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 này .

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	-	-	-	-	5.434.928.035	5.434.928.035
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	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
Cho kỳ kế toán kết thúc gày 31 tháng 12 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	-	-	-	-	16.048.507.249	16.048.507.249
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	**1.270.768.620.000**	**834.921.035.000**	**23.178.743.074**	**12.071.182.147**	**157.764.166.283**	**2.298.703.746.504**

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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	1.270.768.620.000	1.270.768.620.000

22.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 31 tháng 12 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. DOANH THU

23.1 *Doanh thu bán hàng*

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Doanh thu bán hàng	**717.229.626.961**	**275.175.909.903**
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	*98.427.554.684*	*155.283.128.345*
Doanh thu bất động sản	*575.935.551.594*	*99.077.544.198*
Doanh thu bán điện	*42.866.520.683*	*20.815.237.360*

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*
Lãi tiền gửi	215.009.194	12.871.946.324
Hoàn nhập chi phí lãi vay từ việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu		12.518.034.170
Lãi chậm góp vốn mua BDS	834.152.491	
TỔNG CỘNG	**1.049.161.685**	**25.389.980.494**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Giá vốn bán hàng hóa	97.091.474.475	142.580.130.288
Giá vốn bất động sản	557.155.354.997	81.926.186.851
Giá vốn bán điện	13.817.107.883	6.581.381.081
TỔNG CỘNG	**668.063.937.355**	**231.087.698.220**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Chi phí lãi vay	35.856.676.484	55.499.782.882
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	781.237	
Chi phí tài chính khác		
TỔNG CỘNG	**35.857.457.721**	**55.499.782.882**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012*
Thu nhập khác	**28.140.691.717**	**16.513.112.148**
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ	24.627.130.000	10.889.346.541
Thu do thanh lý tài sản cố định	1.141.363.636	4.204.979.913
Lãi phạt chậm thanh toán	1.875.648.086	1.418.785.694
Thu nhập khác	496.549.995	
Chi phí khác	**5.846.548.415**	**7.859.549.234**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	2.129.840.021	
Phạt chậm thanh toán thuế		7.029.510.411
Phạt chậm giao căn hộ	2.669.306.808	
Chi phí khác	1.047.401.586	830.038.823
THU NHẬP THUẦN	**22.294.143.302**	**8.653.562.914**

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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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 19.103.798.290 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 35.152.305.539 VNĐ) Công ty 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 31 tháng 12 năm 2013*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013*
2011	2016	30.733.452.254	(16.048.507.249)	-	14.684.945.005
2012	2017	4.418.853.285	-	-	4.418.853.285
TỔNG CỘNG		**35.152.305.539**	**(16.048.507.249)**	**-**	**19.103.798.290**

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế trị giá 19.103.798.290 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*	*VNĐ* *Giá trị*
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	8.137.512.000
		Xây dựng công trình	4.564.019.401
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	43.950.000.000
		Trả tạm ứng	
Bà Lại Thị Hương Giang	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT và QCH	14.233.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	41.900.000.000
		Trả tạm ứng	4.800.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng thanh lý cổ phần HT	32.250.000.000
Công ty TNHH Dich vụ và Thương mai Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	15.461.535.000
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	6.500.000.000
		Trả tạm ứng	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tạm ứng mua cổ phần HT và QCH	999.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan có số dư như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*VNĐ* *Phải thu (phải trả)*
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Đầu tư TM Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng	2.454.566.500
TỔNG CỘNG			**2.454.566.500**

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	522.004.998
Công ty CP Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	480.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	245.455.000
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Tạm ứng	29.484.449.704
Công ty KD Nhà Phạm Gia	Đầu tư khác	Tạm ứng	7.500.000.000
Lầu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng	1.993.333
Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng	326.457.419
TỔNG CỘNG			***38.624.818.788***

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên lien quan	Mua hang hoa	7.335.265.662
TỔNG CỘNG			***7.335.265.662***

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Người mua trả tiền trước			
Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Ban hang hoa	4.559.683.432
TỔNG CỘNG			***4.559.683.432***

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Công ty con	Nhận tạm ứng	88.146.577.361
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh	Công ty con	Nhận tạm ứng	371.957.000.000
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Nhận tạm ứng	141.390.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	13.500.000.000
Ông Lưu Đình Phát	Cổ đông		16.650.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Nhận tạm ứng	3.210.000.000
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	25.364.970.622
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	169.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tich HĐQT	Nhận tạm ứng	270.535.844.014
TỔNG CỘNG			**1.099.754.391.997**

29. CHÊNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ LOI NHUAN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

VNĐ

CHỈ TIÊU	*% Tăng/ giảm*	*Quý 4/2013*	*Quý 4/2012*
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	**412.25**	**590.286.965.495**	**143.184.978.747**
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		587.869.386.490	134.618.374.665
Doanh thu HĐ tài chính		503.057.608	(29.442.568)
Doanh thu HĐ khác		1.914.521.397	8.596.046.650
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	**414.96**	**580.230.502.648**	**139.825.666.973**
Trong đó :			
Giá vốn hang bán		567.069.694.998	116.048.461.851
Chi phí tài chính		5.652..709.267	12.861.431.500
Chi phí kinh doanh		4.838.791.575	6.458.668.924
Chi phí khác		2.669.306.808	4.457.104.698
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**299.37**	**10.056.462.847**	**3.359.311.774**

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 4 năm 2013 so với quý 4 năm 2012 :

  + Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 4 năm 2013 tăng so với quý 4 năm 2012 với tỷ lệ 412.25% tương ứng tăng về giá trị **590.286 / 143.184 = 447.102triệu đồng**
  Mức độ và tỷ lệ tăng manh so với cùng kỳ năm trước là do tình hình trong kỳ kinh doanh Công ty đã bàn giao được 1 block căn hộ chung cư thuộc dự án Giai Việt cho khách hàng nên doanh thu tăng đột biến và cải thiện được phần nào về tình hình hoạt động kinh doanh cũng như hiệu quả kinh tế .

  + Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 4 năm 2013 so với quý 4 năm 2012 tăng mạnh với mức độ **580.230 / 139.825 = 440.405triệu đồng** tương ứng với tỷ lệ tăng 414.96% . Nguyên nhân cơ bản của việc tăng này là do ảnh hưởng từ nguyên nhân tăng 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 4 năm 2013 tăng so với quý 4 năm 2012 với mức độ: **10.056 / 3.359 = 6.697triệu đồng** tương ứng tỷ lệ 299.37% .

  Từ những nguyên nhân như đã phân tích nêu trên đã làm cho hoạt động kinh doanh trong kỳ của Doanh nghiệp phần nào cải thiện được tình hình tài chính cụ thể về doanh thu , chi phí cũng như lợi nhuận và trong năm 2014 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 , Công ty cũng sẽ bàn giao tiếp block còn lại của dự án Giai Việt cho khách hàng nên tính khả quan trong hoạt động kinh doanh và tình hình tài chinh sẽ được cải thiện trong những năm tới .

30. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

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

VNĐ

	Vốn điều lệ			
	Vốn góp cam kết	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*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**

(i) 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 . Hoạt động chính là phát triển kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và bến du thuyền . Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ 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 .

Nguyễn Minh Hoàng Kế toán trưởng	Nguyễn Thị Kim Dung Người lập biểu	Nguyễn Thị Như Loan Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2014