

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

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

MST : 5900409387

Website: www.quoccuonggialai.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUỐC CƯỜNG GIA LAI

9 tháng năm 2014



Ngày lập báo cáo: 25 tháng 10 năm 2014

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 9 năm 2014

93
TV
ÁN
Ỗ.V
I
31A

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

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

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 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 với mã giao dịch QCG 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, 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 tọa lạc tại số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng 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 báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Trình bày lại - Thuyết minh số 31)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.326.058.631.339	4.210.525.188.478
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.666.092.758	1.601.553.816
111	1. Tiền		1.666.092.758	1.601.553.816
112	2. Các khoản tương đương tiền			-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		337.696.644.012	333.550.496.538
131	1. Phải thu khách hàng	6	152.535.599.419	76.274.511.587
132	2. Trả trước cho người bán	7	97.589.632.015	95.509.926.039
135	3. Các khoản phải thu khác	8	117.887.738.129	182.634.694.463
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.316.325.551)	(20.868.635.551)
140	III. Hàng tồn kho		3.979.504.280.027	3.869.829.454.099
141	1. Hàng tồn kho	10	3.979.504.280.027	3.869.829.454.099
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		7.191.614.542	5.543.684.025
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		16.136.256	98.644.629
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.271.877.050	3.149.576.275
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			563.173.506
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		3.903.601.236	1.732.289.615
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.374.357.313.740	2.079.505.917.349
220	I. Tài sản cố định		596.543.513.536	583.910.175.447
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	265.308.288.172	275.418.630.492
222	Nguyên giá		314.697.660.091	314.281.599.331
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.389.371.919)	(38.862.968.839)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.625.569.120	47.568.600.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(56.969.120)	-
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	283.666.625.364	260.922.944.955
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	1.777.813.800.204	1.495.595.741.902
251	1. Đầu tư vào công ty con		765.297.055.294	1.046.510.180.294
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		409.160.855.439	384.277.585.439
258	3. Đầu tư dài hạn khác		639.101.667.482	107.130.178.333
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(35.745.778.011)	(42.322.202.164)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.700.415.945.079	6.290.031.105.827

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013 (Trình bày lại - Thuyết minh số 31)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.341.320.597.395	4.034.560.814.495
310	I. Nợ ngắn hạn		2.486.707.803.818	2.087.098.725.267
311	1. Vay ngắn hạn	15	243.818.903.199	222.505.921.954
312	2. Phải trả người bán	17	137.762.558.117	114.384.246.661
313	3. Người mua trả tiền trước	18	181.841.341.601	284.218.726.886
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	7.757.016.321	2.542.093.140
315	5. Phải trả người lao động		2.306.554.612	1.404.426.366
316	6. Chi phí phải trả	20	329.161.920.217	206.806.046.182
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	1.587.142.800.800	1.258.099.911.127
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.083.291.049)	(2.862.647.049)
330	II. Nợ dài hạn		1.854.612.793.577	1.947.462.089.228
333	1. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	1.401.396.000
334	2. Vay dài hạn	23	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	22	173.644.746.952	310.636.627.832
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.359.095.347.684	2.255.470.291.332
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.359.095.347.684	2.255.470.291.332
411	1. Vốn cổ phần		1.300.040.290.000	1.270.768.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		841.360.430.600	834.921.035.000
413	3. Cổ phiếu quỹ		(1.690.000)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	23.178.743.074
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		182.446.391.863	114.530.711.111
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.700.415.945.079	6.290.031.105.827

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ - Đô la Mỹ	640	919

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 26 tháng 10 năm 2014

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Mi nh	Quý III		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	161.474.769.630	37.192.647.804	399.494.685.101	128.696.376.835
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		161.474.769.630	37.192.647.804	399.494.685.101	128.696.376.835
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	126.234.416.593	26.063.485.705	353.894.049.859	100.994.242.357
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.240.353.037	11.129.162.099	45.600.635.242	27.702.134.478
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24.2	5.678.509	323.806.901	14.593.348.200	546.104.077
7. Chi phí tài chính	22	26	25.175.971.127	6.364.167.961	(16.732.974.996)	30.204.748.454
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.166.350.089	6.363.386.724	(4.959.491.547)	30.203.967.217
8. Chi phí bán hàng	24		1.575.938.175	4.467.786.022	2.867.548.719	6.110.056.687
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.819.122.245	2.796.711.270	8.764.557.648	8.990.317.725
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.674.999.999	(2.175.696.253)	65.294.852.071	(17.056.884.311)
11. Thu nhập khác	31	27	4.509.354.536	2.796.924.064	5.552.183.341	26.226.170.320
12. Chi phí khác	32	27	2.366.339.090		2.931.354.660	3.177.241.607
13. Lợi nhuận khác	40		2.143.015.446	2.796.924.064	2.620.828.681	23.048.928.713
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		5.818.015.445	621.227.811	67.915.680.752	5.992.044.402
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51					
17. Thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5.818.015.445	621.227.811	67.915.680.752	5.992.044.402
Phân bổ:						
18.1 Lợi ích của Chủ sở hữu						
18.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 26 tháng 10 năm 2014

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		67.915.680.752	5.992.044.402
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		10.583.372.200	11.030.023.156
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		45.193.468.011	932.474.415
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.452.253.943)	(6.607.302.253)
06	Chi phí lãi vay	27	(30.209.317.812)	30.203.967.217
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		74.030.949.208	41.551.206.937
09	Tăng các khoản phải thu		33.984.471.823	104.811.940.482
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(109.724.825.928)	(208.420.444.803)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		201.985.228.033	394.577.495.157
12	Giảm chi phí trả trước		82.508.373	212.509.080
13	Tiền lãi vay đã trả		(12.440.767.111)	(42.168.730.488)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1		(365.766.365)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			(3.520.700.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		187.917.564.398	286.677.510.000
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(47.474.556.174)	(123.656.602.112)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định			800.000.000
25	Tiền chi để mua công ty con		(99.000.000.000)	
26	Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		27.853.262	416.431.755
27	Lãi tiền gửi nhận được			
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(146.446.702.912)	(122.440.170.357)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		50.000.000.000	
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(91.406.184.066)	(209.138.087.398)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(41.406.184.066)	(209.138.087.398)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		64.677.420	(40.900.747.755)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá	5	1.601.553.816 (138.478)	46.532.957.202 (472.661)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.666.092.758	1.631.736.786



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 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 với mã giao dịch QCG 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, 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 số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2014 là 186 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 210).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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 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.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác 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. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định 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.

3.5 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.6 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào 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.

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10 Đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.13 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội 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.

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.15 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

3.16 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 ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và các khoản 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 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 phải trả người bán, các khoản phải trả khác và vay.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban 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 đơn được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

4. SÁP NHẬP VỚI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN XANH

Vào ngày 6 tháng 3 năm 2014, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc phát hành thêm cổ phiếu để thực hiện hoán đổi với cổ phiếu của các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh ("SGX"), một công ty con, theo Giấy chứng nhận số 17/GCN-UBCK. Theo đó, Công ty phát hành mới 2.927.167 cổ phiếu để thực hiện việc hoán đổi này với tỷ lệ 1,5:1 (1,5 cổ phiếu SGX được hoán đổi thành 1 cổ phiếu Công ty) theo Hợp đồng sáp nhập ngày 30 tháng 10 năm 2012, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 21-06/NQ/QCGL-2011 ngày 21 tháng 6 năm 2011, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01-11/NQ-HĐQT.01 ngày 1 tháng 11 năm 2012, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2705/NQ/QCGL-2013 ngày 27 tháng 5 năm 2013, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của SGX số 1407/NQ/SGG ngày 14 tháng 7 năm 2011, và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của SGX số 08-04/NQ/SGG-2013 ngày 8 tháng 4 năm 2013.

Việc phát hành đã được hoàn thành vào ngày 18 tháng 4 năm 2014 với tổng số cổ phiếu mới được phát hành là 2.927.167. Theo đó, Công ty đã sử dụng 2.926.998 cổ phiếu để thực hiện việc hoán đổi với 4.390.751 cổ phiếu của các cổ đông hiện hữu của SGX tương ứng với 14,77% sở hữu của SGX, và mua lại 169 số cổ phiếu còn lại do làm tròn số để đạt 100% sở hữu của SGX và thực hiện việc sáp nhập.

Trong quá trình sáp nhập, tài sản và nợ phải trả của SGX tại ngày 18 tháng 4 năm 2014 đã được cộng dồn vào tài sản và nợ phải trả của Công ty theo giá trị hợp lý tạm tính vì Công ty đang tiến hành thuê một đơn vị định giá độc lập để xác định giá trị hợp lý tài sản thuần của SGX tại ngày lập báo cáo tài chính riêng. Việc sáp nhập này đã tạo ra bất lợi thương mại với giá trị là 14.565.494.938 VND và đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	403.659.008	683.334.103
Tiền gửi ngân hàng	1.262.433.750	918.219.713
Các khoản tương đương tiền		-
TỔNG CỘNG	1.666.092.758	1.601.553.816

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại ngân hàng thương mại với lãi suất 7,5% một năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải thu bên thứ ba	116.287.929.551	67.292.882.669
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	36.247.669.868	8.981.628.918
TỔNG CỘNG	152.535.599.419	76.274.511.587
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.868.635.551)	(20.868.635.551)
GIÁ TRỊ THUẦN	131.666.963.868	55.405.876.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Trả trước đầu tư dự án Bến Vân Đồn		20.000.000.000
Trả trước bên thứ ba	83.690.945.274	50.591.826.067
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30)	13.898.686.741	24.918.099.972
TỔNG CỘNG	97.589.632.015	95.509.926.039

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng cho dự án 6B (i)		146.417.379.000
Tạm ứng đền bù đất (ii)	59.035.000.000	-
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	34.437.509.702	11.041.166.674
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	17.795.813.361	17.795.813.363
Phải thu bên thứ ba	6.619.415.066	7.380.335.426
TỔNG CỘNG	117.887.738.129	182.634.694.463
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-
GIÁ TRỊ THUẦN	117.887.738.129	182.634.694.463

- (i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty tạm ứng cho Dự án bất động sản 6B theo Hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà. Sau khi Công ty được UBND thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 4223/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2014 chấp thuận chuyển nhượng dự án Khu dân cư lô số 4 Khu 6B từ Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà sang Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai, đồng thời Công ty làm thủ tục hoàn tất việc chuyển nhượng và ghi nhận trên báo cáo tài chính theo quy định.
- (ii) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty 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, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đầu kỳ	(20.868.635.551)	(19.936.161.136)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(932.474.415)
Tăng do sát nhập với SGX	(9.447.690.000)	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cuối kỳ	<u>(30.316.325.551)</u>	<u>(20.868.635.551)</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bất động sản dở dang(*)	3.788.120.166.668	3.677.622.146.011
Bất động sản hàng hóa	94.714.776.821	94.970.403.628
Nguyên vật liệu	37.870.389.441	38.129.821.313
Hàng hóa	26.271.851.789	22.426.544.574
Chi phí sản xuất dở dang	19.269.118.138	24.422.467.567
Thành phẩm	8.118.135.309	10.430.014.514
Hàng gửi đi bán	5.139.841.861	1.828.056.492
TỔNG CỘNG	<u>3.979.504.280.027</u>	<u>3.869.829.454.099</u>

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án khu dân cư Phước Kiển	2.843.726.372.510	2.722.416.770.266
Dự án khu dân cư 6B	189.602.176.377	
Dự án chung cư QCGL II	410.833.913.569	377.994.569.795
Dự án chung cư Giai Việt	119.774.484.305	331.958.111.591
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	155.574.836.378	155.510.836.178
Dự án chung cư The Mansion	68.521.311.229	71.614.196.891
Các dự án khác	87.072.300	18.127.661.290
TỔNG CỘNG	<u>3.788.120.166.668</u>	<u>3.677.622.146.011</u>

Dự án khu dân cư Phước Kiển và dự án khu dân cư Trung Nghĩa đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 15 và 23.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	140.162.986.037	118.686.500.814	43.166.451.858	12.265.660.622	314.281.599.331
Tăng trong kỳ	-	-	260.454.545	-	260.454.545
Tăng khác	155.606.215	-	-	-	155.606.215
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	140.318.592.252	118.686.500.814	43.426.906.403	12.265.660.622	314.697.660.091
Đã khấu hao hết	278.273.673	6.136.939.096	2.369.726.172	456.518.709	9.241.457.650
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	(15.669.913.086)	(15.552.248.897)	(6.788.660.250)	(852.146.606)	(38.862.968.839)
Khấu hao trong kỳ	(4.128.038.654)	(3.189.861.291)	(1.205.823.656)	(2.002.679.479)	(10.526.403.080)
Tăng khác	(155.606.215)	-	-	-	(155.606.215)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	(19.797.951.740)	(18.742.110.188)	(7.994.483.906)	(2.854.826.085)	(49.389.371.919)
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	124.493.072.951	103.134.251.917	36.377.791.608	11.413.514.016	275.418.630.492
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	120.520.640.512	99.944.390.626	35.432.422.497	9.410.834.537	265.308.288.172
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1)	121.198.851.921	100.463.406.984	30.509.650.352	10.986.616.275	263.158.525.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ	
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>
		<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	47.568.600.000	-
Tăng khác	-	56.969.120
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	47.568.600.000	56.969.120
Giá trị khấu trừ lũy kế:		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	-
Tăng khác	-	(56.969.120)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	-	(56.969.120)
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	47.568.600.000	-
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	47.568.600.000	-

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Dự án nông trường cao su	211.748.716.704	189.100.107.374
Dự án nhà Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	7.374.550.636	6.852.578.331
Khác	151.619.753	581.592.810
TỔNG CỘNG	283.666.625.364	260.922.944.955

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23.1).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
		<i>(Trình bày lại - Thuyết minh số 31)</i>
Đầu tư vào công ty con	765.297.055.294	1.046.510.180.294
Đầu tư vào công ty liên kết	409.160.855.439	384.277.585.439
Đầu tư dài hạn khác	639.101.667.482	107.130.178.333
TỔNG CỘNG	1.777.813.800.204	1.537.917.944.066
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(35.745.778.011)	(42.322.202.164)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.742.068.022.193	1.495.595.741.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	459.405.515.384	96,6	459.405.515.384	96,6
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	206.891.539.910	55,5	206.891.539.910	55,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	-	-	380.213.125.000	85,23
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	99.000.000.000-	90,0	-	-
TỔNG CỘNG	765.297.055.294		1.046.510.180.294	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(2.458.129.011)		(9.034.553.164)	
GIÁ TRỊ THUẦN	762.838.926.283		1.037.475.627.130	

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QCLA có trụ sở tọa lạc tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 5900409267 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007 và được Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 15 tháng 9 năm 2014. Có trụ sở tại Nguyễn Chí Thanh Phường Trà Bá Thành phố Pleiku Tỉnh Gia Lai. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường là Sản xuất truyền tải điện, Bán buôn máy móc thiết bị, động cơ, vật liệu điện. Xây dựng công trình kỹ thuật điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	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
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường	24.883.270.000	50		
TỔNG CỘNG	409.160.855.439		384.277.585.439	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(33.287.649.000)		(33.287.649.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN	375.873.206.439		350.989.936.439	

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GV") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 1994, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GV có trụ sở tọa lạc tại số 340 Đường Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính 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 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 8, Tòa nhà Vista, 628C Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, 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.

Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0401531978 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13 tháng 3 năm 2013 và được Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22 tháng 9 năm 2014. Có trụ sở tại Khu du lịch cao cấp Hoàng Anh Gialai, Phường Hòa Hải Quận Ngũ Hành Sơn Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

14.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án Đa Phước (i)	78.253.682.946	-
Dự án Lương Định 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	30.012.508.333
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000	12.240.000.000
Dự án Bến Vân Đồn HCM (iv)	453.717.806.203	
TỔNG CỘNG	639.101.667.482	107.130.178.333

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (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) Đây là khoản đầu tư mua lại cổ phần của Công ty TNHH Phú Việt Tín để đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 39-39B Bến Vân Đồn Phường 12 Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh, tại thời điểm lập báo cáo tài chính này Công ty cũng đã thoái lại toàn bộ vốn cổ phần này và đang trong quá trình hoàn tất hoạt động chuyển nhượng.

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	169.918.903.199	169.015.921.954
Vay ngắn hạn ngân hàng	73.900.000.000	53.490.000.000
TỔNG CỘNG	243.818.903.199	222.505.921.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

15. VAY NGẮN HẠN(tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng với lãi suất thả nổi như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2014 VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (% /năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	35.340.000.000	Từ ngày 24 tháng 9 năm 2014 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	11	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, bên liên quan, 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	19.000.000.000	Từ ngày 11 tháng 8 năm 2014 đến ngày 6 tháng 3 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	10,5	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tọa lạc tại lô số 1265 và số 772 Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam và lô số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	19.560.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	11	Cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Bà Hồ Thảo Nguyên, bên liên quan
TỔNG CỘNG	<u>73.900.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

16. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	93.181.458.104	74.174.992.975
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 27)	15.292.191.725	30.203.967.217
TỔNG CỘNG	108.473.649.829	104.378.960.192

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải trả bên thứ ba	128.241.956.239	107.048.980.999
Phải trả bên liên quan	9.520.601.878	7.335.265.662
TỔNG CỘNG	137.762.558.117	114.384.246.661

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	172.907.382.078	277.357.420.663
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.933.959.523	6.861.306.223
TỔNG CỘNG	181.841.341.601	284.218.726.886

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.1)	4.277.460.845	-
Thuế GTGT	202.216.200	-
Thuế nhà thầu nước ngoài	1.780.458.831	1.780.458.831
Thuế tài nguyên	733.791.535	-
Thuế thu nhập cá nhân	763.088.910	761.634.309
TỔNG CỘNG	7.757.016.321	2.542.093.140

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Lãi vay phải trả	77.737.118.889	86.455.303.860
Chi phí xây dựng công trình	12.625.769.531	90.616.913.996
Phạt chậm nộp thuế	7.195.191.048	8.404.213.670
Khác	231.603.840.749	21.329.614.656
TỔNG CỘNG	329.161.920.217	206.806.046.182

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGÂN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.383.215.526.462	1.227.134.971.418
Bên thứ ba	203.847.382.066	30.964.939.709
TỔNG CỘNG	1.587.142.800.800	1.258.099.911.127

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ.

23. VAY DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	1.680.676.650.625	1.667.939.987.350
Trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 23.2)	136.500.000.000	136.500.000.000
TỔNG CỘNG	1.817.176.650.625	1.804.439.987.350
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	174.928.185.237	169.015.921.954
Vay dài hạn	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

23 VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng với lãi suất thả nổi như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2014 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	1.559.778.097.049	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	11,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	86.788.956.829	Từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Dự án thủy điện Iagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	24.659.596.747	Từ ngày 21 tháng 8 năm 2014 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	11 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 5,5 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại Khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Gia Lai	9.450.000.000	Từ ngày 29 tháng 9 năm 2014 đến ngày 28 tháng 12 năm 2015	Tài trợ dự án nông trường cao su	12,5	Dự án nông trường cao su
TỔNG CỘNG	<u>1.680.676.650.625</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

23.2 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 giữa:

- ▶ 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. Trái chủ đã đồng ý chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của công ty với mức giá chuyển đổi là 8.000 VNĐ/cổ phiếu theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 1505/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Thông báo chấp thuận chuyển đổi số 1505/VOF ngày 15 tháng 5 năm 2014 của trái chủ. Theo đó, toàn bộ tiền lãi đã trích trước đây được hoàn nhập trong kỳ (Thuyết minh số 27). Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết cho việc chuyển đổi này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ngoài ra, cũng theo Thông báo chấp thuận chuyển đổi đã đề cập ở trên, theo Hợp Đồng mua trái phiếu, Công ty đã đồng ý thanh toán cho trái chủ khoản tiền hỗ trợ để hoàn thành việc chuyển đổi này. Tuy nhiên, tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty và trái chủ vẫn đang trong quá trình thương thảo khoản tiền này (Thuyết minh số 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	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 2013:							
Tại 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	5.992.044.402	5.992.044.402
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	147.707.703.436	2.288.647.283.657
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014:							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013							
(Trình bày lại - Thuyết minh số 31)	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	114.530.711.111	2.255.470.291.332
Tăng vốn (*)	29.271.670.000	6.439.395.600	(1.690.000)	-	-	-	35.709.375.600
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	67.915.680.752	67.915.680.752
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014	1.300.040.290.000	841.360.430.600	(1.690.000)	23.178.743.074	12.071.182.147	182.446.391.863	2.359.095.347.684

(*) Vào ngày 6 tháng 3 năm 2014, Công ty đã nhận được Công văn số 17/GCN-UBCK ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc phát hành thêm cổ phiếu để thực hiện hoán đổi với cổ phiếu của các cổ đông hiện hữu của SGX. Theo đó, Công ty phát hành mới 2.927.167 cổ phiếu để thực hiện việc hoán đổi này với tỷ lệ 1,5:1 (1,5 cổ phiếu SGX được hoán đổi thành 1 cổ phiếu Công ty) và mua lại 169 cổ phiếu lẻ do làm tròn số theo Hợp đồng sáp nhập ngày 30 tháng 10 năm 2012, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 21-06/NQ/QCGL-2011 ngày 21 tháng 6 năm 2011, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01-11/NQ-HĐQT.01 ngày 1 tháng 11 năm 2012, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2705/NQ/QCGL-2013 ngày 27 tháng 5 năm 2013, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của SGX số 1407/NQ/SGG ngày 14 tháng 7 năm 2011, và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của SGX số 08-04/NQ/SGG-2013 ngày 8 tháng 4 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 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 2014	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.270.768.620.000	1.270.768.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	29.271.670.000	-
Số dư cuối kỳ	<u>1.300.040.290.000</u>	<u>1.270.768.620.000</u>

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số cổ phiếu được phép phát hành	130.004.029	127.076.862
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	130.004.029	127.076.862
Cổ phiếu thường	130.003.860	127.076.862
Cổ phiếu quỹ	(169)	-
Cổ phiếu đang lưu hành	130.004.029	127.076.862
Cổ phiếu thường	130.003.860	127.076.862
Cổ phiếu quỹ	(169)	-

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Doanh thu bất động sản	303.156.410.856	28.932.889.322
Doanh thu bán hàng hóa	64.056.906.686	73.445.807.684
Doanh thu bán điện	32.281.367.559	26.317.679.829
TỔNG CỘNG	<u>399.494.685.101</u>	<u>128.696.376.835</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Bất lợi thương mại từ sáp nhập SGX (Thuyết minh số 4)	14.565.494.938	
Lãi tiền gửi	27.853.262	546.104.077
TỔNG CỘNG	14.593.348.200	546.104.077

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Giá vốn bất động sản	284.395.326.751	23.688.460.831
Giá vốn bán hàng hóa	60.592.436.476	67.990.483.169
Giá vốn bán điện	8.506.315.134	9.315.298.357
TỔNG CỘNG	353.494.078.361	100.994.242.357

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Lãi tiền vay	15.292.191.725	30.203.967.217
Hoàn nhập lãi vay của trái phiếu chuyển đổi đã trích (Thuyết minh số 23.2)	(45.501.509.537)	
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	13.433.196.885	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	43.145.931	781.237
TỔNG CỘNG	(16.732.974.996)	30.204.748.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VNĐ
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
Thu nhập khác	5.552.183.341	26.226.170.320
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ	1.041.192.487	22.627.130.000
Thu chuyển nhượng CP đầu tư	3.000.000.000.	
Lãi phạt chậm thanh toán	1.510.990.854	706.315.601
Thu do thanh lý tài sản cố định		1.141.363.636
Thu nhập khác		1.751.361.083
Chi phí khác	2.931.354.660	3.177.241.607
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		2.129.840.021
Giá trị CP đầu tư	2.304.500.000	
Chi phí khác	626.854.660	1.047.401.586
THU NHẬP THUẦN	2.620.828.681	23.048.928.713

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 22% 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.

Báo cáo thuế của Công ty chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014				VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Lợi nhuận trước thuế	34.202.553.034	14.060.135.953	19.652.991.765	67.915.680.752	5.370.816.591
<i>Điều chỉnh</i>					
Chi phí không được khấu trừ	889.134.946	-	134.307.437	1.023.442.383	276.353.597
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ	35.091.687.980		19.787.299.202	54.878.987.182	5.647.170.188
Lỗi năm trước chuyển sang	(35.091.687.980)		(19.787.299.202)	(54.878.987.182)	(1.793.889.023)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	-	-	-	-	3.853.281.165
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	-	-	-	-	534.280.285
Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	-	-	-	(534.280.285)
Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm	-	-	-	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ				(562.089.100)	39.072.437.986
Thuế TNDN phải trả cần trừ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo các Thông báo của cơ quan thuế				-	(38.780.470.827)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ				-	(365.766.365)
Thuế TNDN tăng do sát nhập với SGX				4.839.549.945	-
Thuế TNDN phải trả (trả thừa) cuối kỳ				4.277.460.845	(73.799.206)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Các khoản lỗ chuyển sang kỳ sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 15.334.873.540 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 78.455.981.230 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2014	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 9 năm 2014
2011	2016	30.733.452.254	(30.733.452.254)	-	-
2012	2017	4.418.853.285	(4.418.853.285)	-	-
2013	2018	47.111.696.262	(19.726.681.643)	-	27.385.014.619
TỔNG CỘNG		82.264.001.801	(54.878.987.182)	-	27.385.014.619

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế trị giá 15.334.873.540 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị VNĐ
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng Bán hàng hóa Tạm ứng	78.080.000.000 34.535.824.500 98.878.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa Tạm ứng	27.200.830.000 7.070.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	298.029.500.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	70.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	57.150.000.000
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	68.788.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	38.000.000.000
Bà Lầu Thị Ái Minh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	20.000.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	18.000.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty TNHH TM XD Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa	17.565.583.490
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	2.454.566.500
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	16.227.519.878
			36.247.669.868
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	13.898.686.741
			13.898.686.741
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Tạm ứng	26.170.049.704
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	522.004.998
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	245.455.000
			34.437.509.702
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Bà Lại Hoàng Yến	Cổ đông	Nhận tạm ứng để mua bất động sản	(3.825.332.000)
Bà Lại Hương Giang	Cổ đông	Nhận tạm ứng để mua bất động sản	(630.321.300)
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng để mua bất động sản	(2.217.622.791)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng để mua bất động sản	(2.260.683.432)
			(8.933.959.523)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	(305.521.385.680)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(390.133.202.721)
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(67.652.970.622)
Bà Lầu Thị Ái Minh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(31.050.000.000)
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Nhận tạm ứng	(141.390.000.000)
Công ty CP BĐS Hiệp Phú	Công ty con	Nhận tạm ứng	(87.966.977.361)
Công ty TNHH TM XD Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	35.385.529.125
Công ty CP XD Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	104.925.700.000
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(87.100.000.000)
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(55.500.000.000)
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(20.000.000.000)
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(14.190.000.000)
Ông Lưu Đình Phát	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(16.650.000.000)
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	9.000.000.000
Bà Hồ Thảo Nguyên	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	2.300.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	(13.500.000.000)
			<u>(1.383.215.526.462)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

31 CHÈNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

			VNĐ
CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	Quý 3/2014	Quý 3/2013
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	311.75	165.989.802.675	40.313.378.769
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		161.474.769.630	37.192.647.804
Doanh thu HĐ tài chính		5.678.509	323.806.901
Doanh thu HĐ khác		4.509.354.536	2.796.924.064
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	303.54	160.171.787.230	39.692.150.958
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		126.234.416.593	26.063.485.705
Chi phí tài chính		25.175.971.127	6.364.167.961
Chi phí kinh doanh		6.395.060.420	7.264.497.292
Chi phí khác		2.366.339.090	
Lợi nhuận kế toán trước thuế	836.53	5.818.015.445	621.227.811

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 3 năm 2014 so với quý 3 năm 2013 :

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 3 năm 2014 tăng vọt so với quý 3 năm 2013 với tỷ lệ 311.75% tương ứng tăng về giá trị **165.989 / 40.313 = 125.676 triệu đồng**

Mức độ và tỷ lệ tăng vọt so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ kinh doanh Công ty đã bàn giao căn hộ chung cư trị giá 132.409 triệu đồng, và các sản phẩm khác cho khách hàng nên doanh thu tăng 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 3 năm 2014 so với quý 3 năm 2013 tăng với mức độ **160.171/39.692 = 120.479 triệu đồng** tương ứng với tỷ lệ tăng 303.54% . 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 : Ngoài nguyên nhân lợi nhuận ấn định cho nhà máy thủy điện Iagrai1, kết hợp phần doanh thu bán BDS đã được ký kết từ thời điểm 2009 nay mới bàn giao căn hộ 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 2014 tăng so với quý 3 năm 2013 với mức độ: **5.818 / 621 = 5.196 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ 836.53% .

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 trong năm 2014 và năm 2015 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

32. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU PHÙ HỢP

Các số liệu tương ứng đã được trình bày lại nhằm điều chỉnh sai sót phát hiện trong kỳ như sau:

Điều chỉnh khoản dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

Trong kỳ kế toán, Công ty đã điều chỉnh hồi tố thêm chi phí dự phòng cho việc giảm giá trị các khoản đầu tư dài hạn chưa được ghi nhận trong năm trước. Sai sót này đã được điều chỉnh bằng cách tăng khoản dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cho báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền 33.287.649.000VNĐ.

Các điều chỉnh này ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán riêng của năm trước được trình bày như sau:

Khoản mục	Báo cáo kiểm toán trước đây	Điều chỉnh lại	Đã trình bày lại
VNĐ			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(9.034.553.164)	(33.287.649.000)	(42.322.202.164)
LN sau thuế chưa phân phối	147.818.360.111	(33.287.649.000)	114.530.711.111

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

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 9 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này bằng với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

34. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết góp vốn như sau:

	Vốn điều lệ		Đã góp	Vốn còn phải góp
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu (%)		
Công ty TNHH Bến Du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	51	-	507.000.000.000
TỔNG CỘNG	507.000.000.000			507.000.000.000

35. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Như đã đề cập trong Thuyết minh số 23.2, tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng, Công ty và trái chủ vẫn đang trong quá trình thương thảo khoản tiền hỗ trợ, và số tiền này vẫn chưa được ước lượng một cách đáng tin cậy. Do đó, Công ty trình bày số tiền này là một khoản công nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2014