

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.quoccuonggiailai.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Quý 4 năm 2014



Ngày lập báo cáo: ngày 10 tháng 02 năm 2015

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 38

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.395.029.882.509	4.686.058.095.288
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	106.400.454.608	115.204.799.697
111	1. Tiền		5.356.279.608	5.204.799.697
112	2. Các khoản tương đương tiền		101.044.175.000	110.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.095.529.720.744	486.562.047.020
131	1. Phải thu khách hàng	6	222.362.738.088	104.576.253.587
132	2. Trả trước cho người bán	7	691.705.210.400	100.738.642.539
135	3. Các khoản phải thu khác	8	211.778.097.807	311.563.476.445
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.316.325.551)	(30.316.325.551)
140	III. Hàng tồn kho		4.184.128.729.638	4.073.535.654.570
141	1. Hàng tồn kho	10	4.223.854.544.638	4.073.535.654.570
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10	(39.725.815.000)	
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		8.970.977.519	10.755.594.001
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		40.830.442	98.644.629
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		6.816.740.928	8.735.567.750
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		47.814.913	79.520.127
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.065.591.236	1.841.861.495
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.573.014.730.148	1.674.692.120.440
220	I. Tài sản cố định		1.361.613.029.659	1.097.467.799.901
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	262.111.027.259	275.717.331.492
222	Nguyên giá		315.613.345.261	315.397.335.914
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.502.318.002)	(39.680.004.422)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.625.569.120	47.625.569.120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(56.969.120)	(56.969.120)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.051.933.402.400	774.181.868.409
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		211.090.756.279	571.807.703.985
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	22.662.351.000	345.993.927.905
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	188.428.405.279	225.813.776.080
260	III. Tài sản dài hạn khác		310.944.210	5.416.616.554
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		310.944.210	161.758.161
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			5.254.858.393
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.968.044.612.657	6.360.750.215.728

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.014.622.333.294	3.856.908.411.522
310	I. Nợ ngắn hạn		814.785.705.782	1.894.082.052.547
311	1. Vay ngắn hạn	15	85.058.903.199	222.505.921.954
312	2. Phải trả người bán	17	113.497.180.172	118.016.046.732
313	3. Người mua trả tiền trước	18	104.304.826.599	559.358.726.886
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	9.807.891.185	6.884.501.227
315	5. Phải trả người lao động		2.671.701.721	1.689.182.534
316	6. Chi phí phải trả	20	429.006.364.929	278.782.574.273
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	73.522.129.026	709.707.745.990
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.083.291.049)	(2.862.647.049)
330	II. Nợ dài hạn		2.199.836.627.512	1.962.826.358.975
333	1. Phải trả dài hạn khác		5.291.396.000	1.401.396.000
334	2. Vay dài hạn	23	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.2		15.364.269.747
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	22	513.868.580.887	310.636.627.832
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.818.845.926.706	2.309.529.128.724
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3.818.845.926.706	2.309.529.128.724
411	1. Vốn cổ phần		2.751.293.100.000	1.270.768.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807.235.430.600	834.921.035.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.690.000)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	23.178.743.074
418	6. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		225.069.160.885	168.589.548.503
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ		134.576.352.657	194.312.675.482
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.968.044.612.657	6.360.750.215.728

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 12 tháng 02 năm 2015

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Mi nh	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	124.033.617.005	686.533.250.126	523.528.302.106	973.520.778.961
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	02			663.863.636		663.863.636
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		124.033.617.005	685.869.386.490	523.528.302.106	972.856.915.325
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(114.811.323.562)	(691.209.877.486)	(468.705.373.421)	(910.374.638.189)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.222.293.443	(5.340.490.996)	54.822.928.685	62.482.277.136
6. D thu hoạt động tài chính	21	24.2	915.122.607.031	2.032.611.629	915.975.890.566	7.020.826.443
7. Chi phí tài chính	22	26	(856.543.605.690)	(5.652.709.267)	(890.093.166.099)	(59.201.507.189)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(6.451.781.576)	(5.652.709.267)	(21.743.973.301)	(58.829.605.697)
8. Chi phí bán hàng	24		(12.846.723.925)	(430.404.312)	(15.876.030.805)	(3.920.089.475)
9. C Phí quản lý doanh nghiệp	25		(3.667.953.605)	(4.898.013.752)	(16.507.390.042)	(14.511.085.006)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		51.286.617.254	(14.289.006.698)	48.322.232.305	(8.129.578.091)
11. Thu nhập khác	31	27	1.063.724.498	1.914.521.397	6.617.095.839	35.140.691.717
12. Chi phí khác	32	27	(165.845.000)	(2.937.673.416)	(6.140.528.645)	(14.514.198.102)
13. Lợi nhuận khác	40		897.879.498	(1.023.152.019)	476.567.194	20.626.493.615
14. Phần lỗ từ công ty liên kết	45					
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		52.184.496.752	(15.312.158.717)	48.798.799.499	12.496.915.524
16. C Phí thuế TNDN hiện hành	51		2.214.703.510		2.214.703.510	
17. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52			12.628.797.547	9.341.515.170	(6.480.577.784)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		49.969.793.242	(2.683.361.170)	55.925.611.159	6.016.337.740
<i>Phân bổ:</i>						
18.1 Lợi ích của CĐ thiểu số			(82.746.737)	(124.459.778)	(554.001.223)	(8.768.257.797)
18.2 Cổ đông của Công ty			50.052.539.979	(2.558.901.392)	56.479.612.382	14.784.595.537
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80					

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 02 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ trước thuế		48.798.799.499	12.496.915.524
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		14.046.986.064	14.622.708.055
03	Dự phòng		75.471.593.011	550.552.528
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái			371.120.255
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(18.437.365.727)	(1.593.172.616)
06	Chi phí lãi vay	27	(23.757.536.236)	58.829.605.697
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		96.122.476.611	85.277.729.443
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(237.178.430.727)	97.215.201.700
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		187.693.767.061	(75.908.384.173)
11	Tăng các khoản phải trả		41.773.606.870	(155.217.970.421)
12	Giảm chi phí trả trước		40.144.928.573	1.076.213.068
13	Tiền lãi vay đã trả		(15.948.167.687)	(40.777.051.893)
14	Thuế TN doanh nghiệp đã nộp	29.1		(365.766.365)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		14.917.012.997	
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(77.205.771.180)	(346.311.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		50.319.422.518	(89.046.340.141)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(23.400.594.613)	(67.756.851.005)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định			8.141.363.636
23	Tiền chi để mua công cụ của đơn vị khác		(133.877.226.310)	(136.535.119.799)
24	Tiền thu để mua công cụ của đơn vị khác		10.035.491.423	81.000.000.000
25	Tiền chi để mua công ty con			
27	Lãi tiền gửi		1.799.279.570	2.581.649.001
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(145.443.049.930)	(112.568.958.167)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp		106.830.000.000	
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		104.595.605.000	525.542.265.435
34	Tiền chi trả nợ gốc vay			(256.900.686.083)
35	Cổ tức, lợi nhuận trả Chủ sở hữu		(125.106.184.066)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		86.319.420.934	268.641.579.352

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(8.804.206.478)	67.026.281.044
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	115.204.799.697	48.178.518.653
	Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi		(138.611)	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	106.400.454.608	115.204.799.697



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 12 tháng 02 năm 2015



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 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 tọa lạc tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 201 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 237).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có bốn công ty con, trong đó:

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở tọa lạc tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm giữ 96,6% vốn chủ sở hữu của QCLA.

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. HP có trụ sở tọa lạc tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm giữ 55,5% vốn chủ sở hữu của HP.

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 GCNĐKKD số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

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. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 hợp nhất 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 ứng của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.5 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.

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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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 hợp nhất 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 *Hợp nhất kinh doanh*

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

3.9 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

3.10 *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 26 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 hợp nhất.

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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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 Tập đoàn (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 Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT 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 báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, 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 hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm 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 đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

15/10/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 vào 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 về tài sản thuần của SGX.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	2.365.928.275	691.517.953
Tiền gửi ngân hàng	2.990.351.333	4.513.281.744
Các khoản tương đương tiền	101.044.175.000	110.000.000.000
TỔNG CỘNG	106.400.454.608	115.204.799.697

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải thu bên thứ ba	162.038.134.720	85.594.624.669
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	60.324.603.368	18.981.628.918
TỔNG CỘNG	222.362.738.088	104.576.253.587
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.868.635.551)	(20.868.635.551)
GIÁ TRỊ THUẦN	201.494.102.537	83.707.618.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Trả trước đầu tư dự án Bến Vân Đồn		20.000.000.000
Trả trước cho bên thứ ba	92.846.362.438	55.820.542.567
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	598.858.847.962	24.918.099.972
TỔNG CỘNG	691.705.210.400	100.738.642.539

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 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	59.035.000.000
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	69.011.676.746	80.421.615.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	17.795.813.363	17.795.813.363
Phải thu khác	65.935.607.698	7.893.668.759
TỔNG CỘNG	211.778.097.807	311.563.476.445
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.447.690.000)	(9.447.690.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	202.330.407.807	302.115.786.445

- (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 Tập đoàn tạm ứng cho Ông Nguyễn Thăng Hải về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án khu dân cư Long Phước.
- (iii) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

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:

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đầu kỳ	(30.316.325.551)	(20.868.635.551)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ		(9.447.690.000)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cuối kỳ	(30.316.325.551)	(30.316.325.551)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bất động sản dở dang (*)	4.044.800.644.307	3.874.863.490.171
Bất động sản hàng hóa	88.242.876.821	101.435.259.939
Nguyên vật liệu	33.587.763.005	38.129.821.313
Hàng hóa	17.502.558.309	22.426.544.574
Chi phí sản xuất dở dang	22.629.622.441	24.422.467.567
Thành phẩm	11.265.982.183	10.430.014.514
Hàng gửi đi bán	5.825.097.572	1.828.056.492
TỔNG CỘNG	<u>4.223.854.544.638</u>	<u>4.073.535.654.570</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(39.725.815.000)	
TỔNG CỘNG	<u>4.184.128.729.638</u>	<u>4.073.535.654.570</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án khu dân cư Phước Kiến	2.983.754.925.010	2.751.727.051.966
Dự án khu dân cư 6B	189.602.176.377	
Dự án chung cư QCGL II	419.983.913.570	377.994.569.795
Dự án chung cư Giai Việt	61.241.161.488	331.958.111.591
Dự án Hiệp Phú	167.931.062.460	167.931.062.460
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	154.746.568.588	155.437.336.165
Dự án chung cư The Mansion	67.526.074.062	71.614.196.891
Các dự án khác		18.201.161.303
TỔNG CỘNG	<u>4.044.800.644.307</u>	<u>3.874.863.490.171</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	140.162.986.037	119.465.720.814	43.166.451.858	12.602.177.205	315.397.335.914
Tăng trong kỳ	155.606.215	22.625.860	260.454.545	75.818.182	514.504.802
Thanh lý	-	-	-	(298.495.455)	(298.495.455)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>140.318.592.252</u>	<u>119.465.720.814</u>	<u>43.426.906.403</u>	<u>12.295.069.713</u>	<u>315.613.345.261</u>
Đã khấu hao hết	278.273.673	6.136.939.096	2.369.726.172	494.539.837	9.279.478.778
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	(15.669.913.086)	(16.032.767.897)	(6.788.660.250)	(1.188.663.189)	(39.680.004.422)
Khấu hao trong kỳ	(5.441.827.584)	(4.382.471.132)	(1.556.522.611)	(2.741.660.688)	(14.138.817.155)
Thanh lý	-	-	-	(298.495.455)	(298.495.455)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>(21.111.740.670)</u>	<u>(20.431.574.169)</u>	<u>(8.345.182.861)</u>	<u>(3.593.807.294)</u>	<u>(53.559.287.122)</u>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>124.493.072.951</u>	<u>103.432.952.917</u>	<u>36.377.791.608</u>	<u>11.413.514.016</u>	<u>275.717.331.492</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>119.206.851.582</u>	<u>99.034.146.645</u>	<u>35.081.723.542</u>	<u>9.747.671.510</u>	<u>262.111.027.259</u>
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 và ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>47.568.600.000</u>	<u>56.969.120</u>	<u>47.625.569.120</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	56.969.120	56.969.120
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 9 năm 2014	-	<u>(56.969.120)</u>	<u>(56.969.120)</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 9 năm 2014	<u>47.568.600.000</u>	-	<u>47.568.600.000</u>

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	739.257.671.599	513.258.923.454
Dự án nông trường cao su	228.658.426.920	189.100.107.374
Dự án nhà Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	7.834.556.760	6.852.578.331
Khác	1.124.194.755	581.592.810
TỔNG CỘNG	<u>1.051.933.402.400</u>	<u>774.181.868.409</u>

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 23.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 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		49	325.489.873.032	49
Công ty TNHH Sparkle Values Home	55.950.000.000	30	20.504.054.873	30
TỔNG CỘNG	55.950.000.000		345.993.927.905	

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	55.950.000.000	384.277.585.439
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(33.287.649.000)	(2.837.712.407)
TỔNG CỘNG	22.662.351.000	381.439.873.032

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GV") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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. Đến thời điểm 31.12.2014 Công ty đã bán lại toàn bộ 100% cổ phần đã nắm giữ cho đối tác khác và Công ty vẫn còn đang sở hữu lại các block chung cư đang xây dựng dở dang chưa hoàn thành.

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. Công ty có quyền biểu quyết trên 50% danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm sở hữu nên đã chuyển sang sở hữu Công ty con.

....

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án Đa Phước (i)	78.253.682.946	118.683.597.747
Dự án Lương Đình Cửa (ii) Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	64.877.670.000	64.877.670.000
Dự án Đà Nẵng (iii)	30.012.508.333	30.012.508.333
	12.240.000.000	12.240.000.000
TỔNG CỘNG	188.428.405.279	225.813.776.080

- (i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án bất động sản tọa lạc tại Phường Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 6 năm 2008 với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Đình Cửa" tọa lạc tại Đường Lương Đình Cửa, Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/2009/HĐ-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.
- (iii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Vinacapital Investment Limited để phát triển dự án bất động sản tọa lạc 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 hoàn tất nghiệp vụ hoạt động phát sinh chuyển nhượng vốn cổ phần.

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	25.718.903.199	169.015.921.954
Vay ngắn hạn ngân hàng	59.340.000.000	53.490.000.000
TỔNG CỘNG	85.058.903.199	222.505.921.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>			<i>(%/năm)</i>	
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	24.000.000.000	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
TỔNG CỘNG	59.340.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

16. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	183.259.103.604	160.808.712.817
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 27</i>)	<u>21.418.728.148</u>	<u>58.829.605.697</u>
TỔNG CỘNG	<u>204.677.831.752</u>	<u>219.638.318.514</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải trả bên thứ ba	100.522.141.259	107.914.603.316
Phải trả các bên liên quan	<u>12.975.038.913</u>	<u>10.101.443.416</u>
TỔNG CỘNG	<u>113.497.180.172</u>	<u>118.016.046.732</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Bên thứ ba	43.824.826.599	552.497.420.663
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>60.480.000.000</u>	<u>6.861.306.223</u>
TỔNG CỘNG	<u>104.304.826.599</u>	<u>559.358.726.886</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 29.1</i>)	6.492.164.355	4.294.792.299
Thuế giá trị gia tăng	133.488.571	826.581.551
Thuế thu nhập cá nhân	1.145.897.779	4.666.946
Thuế khác	<u>1.780.458.831</u>	<u>1.758.460.431</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.807.891.185</u>	<u>6.884.501.227</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Lãi vay phải trả	170.182.432.889	158.431.831.951
Chi phí xây dựng công trình	12.625.769.531	90.616.913.996
Chi phí khác	246.198.162.509	29.733.828.326
TỔNG CỘNG	429.006.364.929	278.782.574.273

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	5.981.335.806	657.411.443.761
Phải trả bên thứ ba	67.540.793.220	52.296.302.229
TỔNG CỘNG	73.522.129.026	709.707.745.990

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	1.680.676.650.625	1.667.939.987.350
Trái phiếu chuyển đổi (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)		136.500.000.000
TỔNG CỘNG	1.680.676.650.625	1.804.439.987.350
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	174.928.185.237	169.015.921.954
<i>Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả</i>	38.428.185.237	32.515.921.954
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	136.500.000.000	136.500.000.000
<i>Vay dài hạn</i>	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396
<i>Vay ngân hàng dài hạn</i>	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2018	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	11,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư Phước Kiến 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	Ngày 21 tháng 8 năm 2014 đến ngày 21 tháng 9 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 Tập đoàn tọa lạc tại Khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng, bên liên quan, 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	1.680.676.650.625				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn phải trả					
Nợ dài hạn	1.680.676.650.625				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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. Tập đoàn đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 136.500.000.000 VNĐ và với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited vào ngày 9 tháng 12 năm 2010. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu theo quyết định của trái chủ vào ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi là mức giá thấp hơn:

- ▶ mức giá chuyển đổi là 31.500 VNĐ/cổ phiếu hoặc mức giá tương đương đã được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng; hoặc
- ▶ giá một cổ phần tương đương với số trung bình của giá đóng cửa của một cổ phần trong hai mươi ngày giao dịch liên tiếp kết thúc vào ngày giao dịch ngay trước ngày chuyển đổi sau khi được khấu trừ 35%, và mức giá trung bình này sẽ được điều chỉnh khi có các sự kiện pha loãng sau ngày chuyển đổi và trước ngày cổ phiếu được lưu hành.

Ngược lại, lãi suất trái phiếu là 15%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn. 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 đã hoàn tất các thủ tục 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. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty và trái chủ đã hoàn tất việc chuyển đổi.

(x) +
QU
G
(x)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu VND

	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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	153.804.952.966	2.294.744.533.187
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	14.784.595.537	14.784.595.537
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>1.270.768.620.000</u>	<u>834.921.035.000</u>	<u>-</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>168.589.548.503</u>	<u>2.309.529.128.724</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	168.589.548.503	2.309.529.128.724
Tăng vốn đợt 1	29.271.670.000	6.439.395.600	(1.690.000)	-	-	-	35.709.375.600
Tăng vốn đợt 2(*)	1.451.252.810.000	(34.125.000.000)	-	-	-	-	1.417.127.810.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	56.479.612.382	56.479.612.382
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>225.069.160.885</u>	<u>3.818.845.926.706</u>

(*) Vào ngày 23 tháng 12 năm 2014, Công ty đã nhận được Công văn số 7050/ UBCK-QLPH ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam chấp thuận việc phát hành thêm cổ phiếu để thực hiện chuyển cổ phiếu cho các cổ đông. Theo đó, Công ty phát hành mới 145.125.281 cổ phiếu để thực hiện việc chuyển đổi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông chính thức phát hành số 25.12/NQ-HDQT ngày 25 tháng 12 năm 2014 cho các nhà đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		1.270.768.620.00
Vốn góp đầu kỳ	1.270.768.620.000	0
Vốn góp tăng trong kỳ	1.480.524.480.000	-
		1.270.768.620.00
Vốn góp cuối kỳ	2.751.293.100.000	0

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	127.076.862
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	127.076.862
Cổ phiếu thường	275.129.310	127.076.862
Cổ phiếu quỹ	(169)	-
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	127.076.862
Cổ phiếu thường	275.129.141	127.076.862
Cổ phiếu quỹ	(169)	-

24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	55.925.611.159	14.784.595.537
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	275.129.310	127.076.862
Số lượng bình quân cổ phiếu tiềm tàng từ trái phiếu chuyển đổi		-
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong kỳ	275.129.310	127.076.862
Lãi trên mỗi cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	203	116
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu		-

091
 CÔNG
 CỔ PHẦN
 QUỐC
 CƯỜNG
 GIA LAI
 31A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Doanh thu bất động sản	397.983.016.885	832.170.703.594
Doanh thu bán hàng hóa	79.156.037.141	98.483.554.684
Doanh thu bán điện	46.389.248.080	42.866.520.683
TỔNG CỘNG	<u>523.528.302.106</u>	<u>972.856.915.325</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chuyển nhượng từ đầu tư tài chính	899.336.954.751	3.925.533.295
Lãi tiền gửi	2.073.440.877	3.094.982.334
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		310.814
Bất lợi thương mại từ sáp nhập SGX	14.565.494.938	
TỔNG CỘNG	<u>915.975.890.566</u>	<u>7.020.826.443</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Giá vốn bất động sản	367.228.506.504	795.287.494.222
Giá vốn bán hàng hóa	89.560.086.532	96.418.614.880
Giá vốn bán điện	11.516.808.887	18.668.529.087
TỔNG CỘNG	<u>468.705.373.421</u>	<u>910.374.638.189</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	75.859.936.856	
Chi phí lãi vay	12.427.328.696	58.829.605.697
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		371.901.492
Hoàn nhập lãi trái phiếu chuyển đổi	(45.176.264.384)	
Chuyển nhượng cổ phần đầu tư tài chính	819.864.449.830	
TOTAL	<u>890.093.166.099</u>	<u>59.201.507.189</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thu nhập khác	6.617.095.839	35.140.691.717
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	4.831.444.918	24.720.456.118
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	1.627.868.921	
Thu từ thanh lý tài sản cố định		8.141.363.636
Thu nhập khác	157.782.000	2.278.871.963
Chi phí khác	6.140.528.645	(14.514.198.102)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		(9.129.840.021)
Phạt do trả chậm	5.928.576.405	(2.669.306.718)
Chi phí khác	211.952.240	(2.715.051.363)
LỢI NHUẬN KHÁC	476.567.194	20.626.493.615

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 22% thu nhập chịu thuế.

Hoạt động thủy điện

Tập đoàn 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 Tập đoàn chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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 Tập đoàn với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

VNĐ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014				Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	
(Lỗ) lợi nhuận trước thuế	34.202.553.034	7.082.342.590	45.969.737.943	87.254.633.567	12.496.915.524
<i>Các điều chỉnh</i>					
Lợi nhuận chưa thực hiện					(54.827.966.335)
Lỗ trong các công ty con					47.186.432.128
Điều chỉnh giá trị hợp lý					13.927.946.602
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn					(9.034.553.164)
Thanh lý các công ty con					(3.925.533.295)
Chi phí không được khấu trừ	889.134.946		134.307.437	1.023.442.383	3.730.776.659
Khác	-	-	-	-	18.067.367.643
Thu nhập chịu thuế (lỗ ước tính) trong năm	35.091.687.980		46.104.045.380	81.195.733.360	28.231.259.159
Lỗ năm trước chuyển sang	(35.091.687.980)		(46.104.045.380)	(81.195.733.360)	(26.329.347.598)
Thu nhập chịu thuế TNDN được miễn giảm					(23.657.524.998)
Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm năm hiện hành	-	-	-	-	(21.755.613.437)
Chi phí thuế TNDN ước tính hiện hành					
Thuế TNDN phải trả đầu năm				(562.089.100)	44.174.824.310
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT đầu vào					(39.268.760.721)
Khấu trừ theo Thông báo của cơ quan thuế					(245.504.925)
Thanh lý các công ty con					(365.766.365)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ				4.839.549.945	
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ				4.277.460.845	5.102.386.324



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

		VNĐ			
		<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Lợi nhuận chưa thực hiện		7.571.000.126		(7.798.107.928)	2.013.103.215
Dự phòng đầu tư dài hạn		(1.987.601.696)		16.811.083.061	-
Khác	-	(328.540.037)		328.540.037	4.467.474.569
		5.254.858.393		9.341.515.170	6.480.577.784
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ do hợp nhất kinh doanh		-	(15.364.269.747)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất				9.341.515.170	6.480.577.784

29.3 Các khoản lỗ chuyển sang kỳ sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã chuyển các khoản lỗ lũy kế từ những năm trước vào lợi nhuận trong năm hoàn tất Chi tiết như sau:

		VNĐ			
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
2011	2016	30.733.452.254	(30.733.452.254)	-	-
2012	2017	4.418.853.285	(4.418.853.285)	-	-
2013	2018	48.726.893.913	(48.726.893.913)	-	-
TỔNG CỘNG		83.879.199.452	(83.879.199.452)	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	148.385.360.095	
		Bán hàng hóa	31.389.406.950	
		Tạm ứng	544.310.051.118	
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	41.968.134.000.	
		Tạm ứng	8.474.318.420	
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	545.665.465.322	
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Thanh toán tạm ứng	110.500.000.000	
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Thanh toán tạm ứng	563.559.065.613	
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	163.000.000.000	
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Thanh toán tạm ứng	42.020.000.000	
Bà Lầu Thị Ái Minh	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	70.000.000.000	
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Thanh toán tạm ứng	135.806.900.000	
Hồ Thảo Nguyên	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	5.000.000.000	
Hồ Diệu Thảo	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	10.000.000.000	
Ông Hồ Việt Mạnh Công ty Cổ phần Khang Hưng	Cổ đông Bên liên quan	Thanh toán tạm ứng Doanh thu bán hàng hóa Nhận tạm ứng	17.000.000.000 27.200.830.000 7.070.000.000	

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Lương và thưởng	<u>192.000.000</u>	<u>192.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Vào ngày 31 tháng 12 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</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH TM XD Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan Cổ đồng	Bán hàng hóa Bán cổ phần	17.565.583.490 32.630.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	10.129.019.878
			<u>60.324.603.368</u>
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH TM XD Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh Đỗ Thanh Bình	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	499.853.474.564
Công ty TNHH Sông Mã	Bên liên quan Bên liên quan	Bán cổ phần Bán cổ phần	9.005.373.398 90.000.000.000
			<u>598.858.847.962</u>
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Hiệp Phú Lâu Đức Duy	Công ty con Cổ đồng	Tạm ứng Tạm ứng	522.004.998 50.828.230.000
Công ty TNHH Sông Mã	Bên liên quan	Tạm ứng	9.915.986.748
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
			<u>69.011.676.746</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty Ngọc Đông Dương	Cổ đồng	Nhận tạm ứng để mua bất động sản	(60.480.000.000)
			<u>(60.480.000.000)</u>
Phải trả Người bán			
Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	3.763.675.580
Công ty Phú Việt Tín	Bên liên quan	Tạm ứng	9.211.363.333
			<u>12.975.038.913</u>
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Phú Việt Tín	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(5.981.335.806)
			<u>(5.981.335.806)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

31. CHÉNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VND	
		Quý 4/2014	Quý 4/2013
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	150,79	1.040.219.948.534	689.816.519.516
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		124.033.617.005	686.533.250.126
Doanh thu HĐ tài chính		915.122.607.031	2.032.611.629
Doanh thu HĐ khác		1.063.724.498	1.914.521.397
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	140,12	988.035.451.782	705.128.678.233
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		114.811.323.562	691.209.877.486
Chi phí tài chính		856.543.605.690	5.652.709.267
Chi phí kinh doanh		16.514.677.530	5.328.418.064
Chi phí khác		165.845.000	2.937.673.416
Lợi nhuận kế toán trước thuế	340,86	52.184.496.752	(15.312.158.717)

CHÉNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ THUẾ TNDN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

- Nguyên nhân tăng (giảm) hoạt động kinh doanh trong quý 4 năm 2014 so với quý 4 năm 2013 :
 - + Doanh thu : Tổng doanh quý 4 năm 2014 tăng hơn so với quý 4 năm 2013 với tỷ lệ 150,79% tương ứng tăng về giá trị **1.040.219 / 689.816 = 350.403 triệu đồng**
Mức độ và tỷ lệ tăng vượt trội so với cùng kỳ năm trước cơ bản là do trong kỳ kinh doanh Công ty bán lại cổ phần dự án Bến Vân Đồn và cổ phần dự án Giai Việt và ngược lại giảm doanh thu căn hộ chung cư nên doanh thu tăng 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 trong quý 4 năm 2014 so với quý 4 năm 2013 tăng về giá trị **988.035 / 705.128 = 282.907 triệu đồng** tương ứng tăng tỷ lệ 140,12% , nguyên nhân tăng các khoản chi phí cơ bản do tăng doanh thu như đã phân tích phần doanh thu .
 - + Lợi nhuận : Lợi nhuận quý 4 năm 2014 tăng hơn so với quý 4 năm 2013, cơ bản từ hoạt động kinh doanh chuyển nhượng cổ phần từ dự án Bến Vân Đồn được ghi nhận trong kỳ nên kết quả lãi trong kỳ được cải thiện .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

32. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn như sau:


	Vốn điều lệ		Đã góp	VND	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

33. 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 hợp nhất.


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



Ngày 12 tháng 02 năm 2015