

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 năm hiện hành của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam 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 năm 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 năm 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm. 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 Tập đoàn 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60825713/16997263-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (“Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2013-004-1



Nguyễn Thanh Sang
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1541-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.293.143.514.219	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		1.055.569.737.644	486.562.047.020
131	1. Phải thu khách hàng	6	198.019.859.421	104.576.253.587
132	2. Trả trước cho người bán	7	648.730.392.863	100.738.642.539
135	3. Các khoản phải thu khác	8	243.322.514.585	311.563.476.445
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(34.503.029.225)	(30.316.325.551)
140	III. Hàng tồn kho	10	4.120.108.908.727	4.073.535.654.570
141	1. Hàng tồn kho		4.179.291.457.955	4.073.535.654.570
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(59.182.549.228)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		11.064.413.240	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		8.942.991.562	8.735.567.750
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	79.520.127
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.080.591.236	1.841.861.495
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.592.141.541.139	1.674.692.120.440
220	I. Tài sản cố định		1.383.014.670.917	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		315.576.810.310	315.397.335.914
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.465.783.051)	(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	1.073.335.043.658	774.181.868.409
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		208.815.926.012	571.807.703.985
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	128.653.712.012	345.993.927.905
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	80.162.214.000	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	29.2	-	5.254.858.393
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.885.285.055.358	6.360.750.215.728

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.951.447.914.492	3.856.908.411.522
310	I. Nợ ngắn hạn		783.192.870.671	1.894.082.052.547
311	1. Vay ngắn hạn	15	115.303.719.692	222.505.921.954
312	2. Phải trả người bán	17	47.893.642.420	118.016.046.732
313	3. Người mua trả tiền trước	18	115.513.890.236	559.358.726.886
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.534.573.969	6.884.501.227
315	5. Phải trả người lao động		2.728.509.322	1.689.182.534
316	6. Chi phí phải trả	20	427.125.461.675	278.782.574.273
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	63.176.364.406	709.707.745.990
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.083.291.049)	(2.862.647.049)
330	II. Nợ dài hạn		2.168.255.043.821	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	1.650.431.834.132	1.635.424.065.396
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.2	1.319.543.988	15.364.269.747
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	22	511.212.269.701	310.636.627.832
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.795.224.315.571	2.309.529.128.724
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	3.795.224.315.571	2.309.529.128.724
411	1. Vốn cổ phần	24.2	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	5. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		201.447.549.750	168.589.548.503
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		138.612.825.295	194.312.675.482
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.885.285.055.358	6.360.750.215.728

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)	632	919

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng	25.1	523.528.302.106	973.520.778.961
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(663.863.636)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	25.1	523.528.302.106	972.856.915.325
11	4. Giá vốn hàng bán	26	(561.731.123.839)	(910.374.638.189)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng		(38.202.821.733)	62.482.277.136
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	386.068.932.923	7.020.826.443
22	7. Chi phí tài chính	27	(297.210.620.706)	(59.201.507.189)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(20.814.156.908)	(58.829.605.697)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.570.959.423)	(3.920.089.475)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(18.889.324.127)	(14.511.085.006)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		28.195.206.934	(8.129.578.091)
31	11. Thu nhập khác	28	6.605.482.121	35.140.691.717
32	12. Chi phí khác	28	(7.697.412.582)	(14.514.198.102)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(1.091.930.461)	20.626.493.615
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		27.103.276.473	12.496.915.524
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(3.517.456.215)	-
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.2	8.789.867.366	(6.480.577.784)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		32.375.687.624	6.016.337.740
61	Trong đó:			
62	- Lỗ của các cổ đông thiểu số		(482.313.623)	(8.768.257.797)
62	- Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		32.858.001.247	14.784.595.537
70	18. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	24.4	251	116

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		27.103.276.473	12.496.915.524
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		11.755.901.408	14.622.708.055
03	Dự phòng		63.369.252.902	550.552.528
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	371.120.255
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(152.662.992.440)	(1.593.172.616)
06	Chi phí lãi vay	27	20.814.156.908	58.829.605.697
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(29.620.404.749)	85.277.729.443
09	(Tặng) giảm các khoản phải thu		(533.952.328.258)	97.215.201.700
10	Tặng hàng tồn kho		(200.413.545.735)	(75.908.384.173)
11	Tặng (giảm) các khoản phải trả		620.810.172.484	(155.217.970.421)
12	(Tặng) giảm chi phí trả trước		(91.371.862)	1.076.213.068
13	Tiền lãi vay đã trả		(21.404.137.685)	(40.777.051.893)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1	-	(365.766.365)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(220.644.000)	(346.311.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(164.892.259.805)	(89.046.340.141)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(252.922.565.225)	(67.756.851.005)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	28	-	8.141.363.636
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(446.718.322.196)	(136.535.119.799)
26	Tiền thu hồi từ việc bán khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		869.076.297.830	81.000.000.000
27	Lãi gửi nhận được		2.918.688.373	2.581.649.001
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		172.354.098.782	(112.568.958.167)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		159.340.000.000	525.542.265.435
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(175.606.184.066)	(256.900.686.083)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(16.266.184.066)	268.641.579.352

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


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(8.804.345.089)	67.026.281.044
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	115.204.799.697	48.178.518.653
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	106.400.454.608	115.204.799.697


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 năm hiện hành của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cả 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 202 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 237 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con như sau:

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 năm 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 55,5% vốn chủ sở hữu của HP.

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 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 96,6% vốn chủ sở hữu của QCLA.

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 31 tháng 12 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 Thủy điện Quốc Cường ("QCH") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 390300010 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCH là sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Trong năm, Công ty đã mua 90% quyền sở hữu trong QCH, và theo đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QCH tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường ("HCT") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0401531978 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13 tháng 3 năm 2003 và các GCNĐKKD điều chỉnh. HCT có trụ sở đăng kí tại khu du lịch cao cấp Hoàng Anh Gia Lai, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HCT là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty đã mua 50,5% quyền sở hữu trong HC, và theo đó Công ty nắm giữ 50,5% vốn chủ sở hữu trong HCT tại 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 và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm 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.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính 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 năm tài chính 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.

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 năm tài chính 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 đối của bất động sản bán đi.

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá 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 Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao 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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và 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.

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.

3.6 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 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán 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 được 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 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 hoạt động 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, 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 năm 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.

3.11 Đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.12 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hợp nhất. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.17 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 (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

3.18 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 thời điểm 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.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

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 nộp 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 năm 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 hợp nhất.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.19 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 năm 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 hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm tài chính 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 năm.

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 nộp 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

3.20 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.21 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 do Bộ Tài chính ban hành vào 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 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, các khoản tiền gửi ngắn hạn, 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 trừ đi 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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP

Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCH") và Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường ("HTC")

Trong năm, Công ty đã mua 90% quyền sở hữu trong QCH và 50,5% quyền sở hữu trong HTC. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị của Tập đoàn. Chi tiết như sau:

Tên Công ty	Ngày mua	% sở hữu	VNĐ
			Chi phí mua
QCH	Ngày 16 tháng 6 năm 2014	90	99.000.000.000
HCT	Ngày 12 tháng 9 năm 2014	50,5	24.883.270.000
TỔNG CỘNG			123.883.270.000

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

4. HP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP(tiếp theo)

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (*)	<u>101.044.175.000</u>	<u>110.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>106.400.454.608</u>	<u>115.204.799.697</u>

(*) Các khoản tương đương tiền trình bày các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân là 5,5%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	187.890.839.543	85.594.624.669
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	<u>10.129.019.878</u>	<u>18.981.628.918</u>
TỔNG CỘNG	<u>198.019.859.421</u>	<u>104.576.253.587</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(25.055.339.225)</u>	<u>(20.868.635.551)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>172.964.520.196</u>	<u>83.707.618.036</u>

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh(*)	458.838.992.365	24.918.099.972
Trả trước bên thứ ba	99.891.400.498	75.820.542.567
Trả trước bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	90.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>648.730.392.863</u>	<u>100.738.642.539</u>

(*) Trong năm, Tập đoàn có tạm ứng cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh với số tiền 458.838.992.365 VNĐ phục vụ cho việc xây dựng dự án Giai Việt và Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	118.047.372.768	27.621.615.323
Tạm ứng đền bù đất(i)	59.035.000.000	59.035.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (ii)	2.704.386.981	17.795.813.363
Tạm ứng cho dự án 6B	-	146.417.379.000
Phải thu khác	63.535.754.836	60.693.668.759
TỔNG CỘNG	<u>243.322.514.585</u>	<u>311.563.476.445</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.447.690.000)	(9.447.690.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>233.874.824.585</u>	<u>302.115.786.445</u>

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

(ii) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được 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	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.316.325.551	20.868.635.551
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.186.703.674	9.447.690.000
Số cuối năm	<u>34.503.029.225</u>	<u>30.316.325.551</u>

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang(*)	4.013.801.629.972	3.874.863.490.171
Bất động sản hàng hóa	77.190.843.319	101.435.259.939
Nguyên vật liệu	33.587.763.005	38.129.821.313
Chi phí sản xuất dở dang	19.243.722.300	24.422.467.567
Hàng hóa	18.376.419.604	22.426.544.574
Thành phẩm	11.265.982.183	10.430.014.514
Hàng gửi đi bán	5.825.097.572	1.828.056.492
TỔNG CỘNG	4.179.291.457.955	4.073.535.654.570
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(59.182.549.228)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	4.120.108.908.727	4.073.535.654.570

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Phước Kiến	2.983.367.137.663	2.751.727.051.966
Dự án chung cư QCGL II	419.983.913.570	377.994.569.795
Dự án khu dân cư 6B	189.699.717.358	18.201.161.303
Dự án Hiệp Phú	167.931.062.460	167.931.062.460
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	84.836.491.353	155.437.336.165
Dự án chung cư Giai Việt	74.211.053.726	331.958.111.591
Dự án chung cư The Mansion	68.888.983.842	71.614.196.891
Các dự án khác	24.883.270.000	-
TỔNG CỘNG	4.013.801.629.972	3.874.863.490.171

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).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	59.182.549.228	-
Số cuối năm	59.182.549.228	-

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	140.162.986.037	119.465.720.814	43.166.451.858	12.602.177.205	315.397.335.914
Tăng trong năm	-	-	260.454.545	61.909.091	322.363.636
Phân loại lại	155.606.215	-	-	(155.606.215)	-
Thanh lý	-	-	-	(142.889.240)	(142.889.240)
Số cuối năm	<u>140.318.592.252</u>	<u>119.465.720.814</u>	<u>43.426.906.403</u>	<u>12.365.590.841</u>	<u>315.576.810.310</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>349.740.237</i>	<i>6.136.939.096</i>	<i>2.369.726.172</i>	<i>494.539.837</i>	<i>9.350.945.342</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(15.669.913.086)	(16.032.767.897)	(6.788.660.250)	(1.188.663.189)	(39.680.004.422)
Khấu hao trong năm	(6.478.525.802)	(5.438.543.088)	(1.881.789.050)	(129.809.929)	(13.928.667.869)
Phân loại lại	(155.606.215)	-	-	155.606.215	-
Thanh lý	-	-	-	142.889.240	142.889.240
Số cuối năm	<u>(22.304.045.103)</u>	<u>(21.471.310.985)</u>	<u>(8.670.449.300)</u>	<u>(1.019.977.663)</u>	<u>(53.465.783.051)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<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>
Số cuối năm	<u>118.014.547.149</u>	<u>97.994.409.829</u>	<u>34.756.457.103</u>	<u>11.345.613.178</u>	<u>262.111.027.259</u>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	<i>118.004.766.685</i>	<i>97.847.545.922</i>	<i>30.737.495.351</i>	<i>10.932.162.005</i>	<i>257.521.969.963</i>

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	47.568.600.000	56.969.120	47.625.569.120
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm và cuối năm	-	(56.969.120)	(56.969.120)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm và cuối năm	47.568.600.000	-	47.568.600.000
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 15)</i>	47.568.600.000	-	47.568.600.000

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	768.272.434.351	513.258.923.454
Dự án nông trường cao su	229.399.839.152	189.100.107.374
Dự án Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	8.030.039.667	6.852.578.331
Khác	3.244.064.048	581.592.810
TỔNG CỘNG	1.073.335.043.658	774.181.868.409

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 23).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

<i>Tên đơn vị</i>	VND			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>% tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>% tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia(i)	105.991.361.012	43,81	-	-
Công ty TNHH Sparkle Values Home (ii)	22.662.351.000	30	20.504.054.873	30
Công ty Cổ phần Giai Việt(iii)	-		325.489.873.032	49
TỔNG CỘNG	128.653.712.012		345.993.927.905	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính 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 (tiếp theo)

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	164.216.191.279	348.831.640.312
Phân bổ lợi thế thương mại	(2.274.830.267)	-
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	<u>(33.287.649.000)</u>	<u>(2.837.712.407)</u>
TỔNG CỘNG	<u>128.653.712.012</u>	<u>345.993.927.905</u>

- (i) Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG") 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 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
- (ii) 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 chính tọa lạc tại lầu 8, Tòa nhà Vista, 628C, Đường Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.
- (iii) Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ sở hữu của mình trong Công ty Cổ phần Giai Việt (Thuyết minh số 27).

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Lương Đình Cửa(i)	67.922.214.000	64.877.670.000
Dự án Đà Nẵng(ii)	12.240.000.000	12.240.000.000
Dự án Đa Phước	-	118.683.597.747
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	-	30.012.508.333
TỔNG CỘNG	<u>80.162.214.000</u>	<u>225.813.776.080</u>

- (i) 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.
- (ii) 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 Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

15. VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	59.340.000.000	53.490.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	<u>55.963.719.692</u>	<u>169.015.921.954</u>
TỔNG CỘNG	<u>115.303.719.692</u>	<u>222.505.921.954</u>

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

15. **VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	35.340.000.000	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2015 đến ngày 30 tháng 10 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	Từ 10 đến 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 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 6 tháng 3 năm 2015 đến ngày 1 tháng 7 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	6,9	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 Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam
TỔNG CỘNG	<u>59.340.000.000</u>				

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

16. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	187.272.232.951	160.808.712.817
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 27</i>)	20.814.156.908	58.829.605.697
TỔNG CỘNG	<u>208.086.389.859</u>	<u>219.638.318.514</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	44.028.179.484	107.914.603.316
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	3.865.462.936	10.101.443.416
TỔNG CỘNG	<u>47.893.642.420</u>	<u>118.016.046.732</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước từ bên thứ ba	115.513.890.236	552.497.420.663
Ứng trước từ bên liên quan	-	6.861.306.223
TỔNG CỘNG	<u>115.513.890.236</u>	<u>559.358.726.886</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 29.1</i>)	7.794.917.060	4.294.792.299
Thuế nhà thầu	2.417.560.289	1.758.460.431
Thuế thu nhập cá nhân	1.623.263.149	826.581.551
Thuế giá trị gia tăng	616.562.909	4.666.946
Thuế khác	2.082.270.562	-
TỔNG CỘNG	<u>14.534.573.969</u>	<u>6.884.501.227</u>

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay phải trả	238.389.856.355	158.431.831.951
Chi phí xây dựng công trình	155.121.935.881	90.616.913.996
Khác	33.613.669.439	29.733.828.326
TỔNG CỘNG	<u>427.125.461.675</u>	<u>278.782.574.273</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	62.226.603.453	52.296.302.229
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	949.760.953	657.411.443.761
TỔNG CỘNG	<u>63.176.364.406</u>	<u>709.707.745.990</u>

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 đang xây dựng.

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	1.706.395.553.824	1.667.939.987.350
Trái phiếu chuyển đổi	-	136.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.706.395.553.824</u>	<u>1.804.439.987.350</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	55.963.719.692	169.015.921.954
<i>Vay dài hạn</i>	1.650.431.834.132	1.635.424.065.396

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

23. **VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.559.778.097.049	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	11,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	101.287.333.000	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 31 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Dự án thủy điện lagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	26.830.123.775	Từ 1 tháng 2 năm 2015 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 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	18.500.000.000	Từ ngày 29 tháng 3 năm 2015 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>1.706.395.553.824</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	55.963.719.692				

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	-	14.784.595.537	14.784.595.537
Số cuối năm	<u>1.270.768.620.000</u>	<u>834.921.035.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>-</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>168.589.548.503</u>	<u>2.309.529.128.724</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	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
Phát hành cổ phiếu phổ thông:							
- Sáp nhập SGX (*)	29.271.670.000	6.439.395.600	-	(1.690.000)	-	-	35.709.375.600
- Chuyển đổi trái phiếu và cần trợ công nợ với các nhà đầu tư (**)	1.451.252.810.000	(34.125.000.000)	-	-	-	-	1.417.127.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	32.858.001.247	32.858.001.247
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>201.447.549.750</u>	<u>3.795.224.315.571</u>

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) 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.

(**) Vào ngày 23 tháng 12 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 chuyển đổi trái phiếu với VOF PE Holding 5 Limited và cân trừ công nợ với các nhà đầu tư theo Giấy quản lý phát hành số 7050/UBCK-QLPH. Theo đó, Công ty phát hành mới 17.062.500 cổ phiếu để thực hiện việc chuyển đổi với 136.500.000.000 VNĐ trái phiếu của VOF PE Holding 5 Limited vào ngày 27 tháng 12 năm 2014 với mệnh giá 8.000 VNĐ/cổ phiếu. Cùng ngày, Công ty cũng đã phát hành 128.062.781 cổ phiếu để cân trừ công nợ với số tiền là 1.280.627.810.000 VNĐ với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu. Việc chuyển đổi này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết số 0106/NQ-HĐCĐ/14 ngày 1 tháng 6 năm 2014, Nghị quyết số 0910/NQ-HĐCĐ ngày 9 tháng 10 năm 2014, Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 2810/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2014. Công ty hiện đang trong quá trình nộp hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai để điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.270.768.620.000	1.270.768.620.000
Vốn góp tăng trong năm	1.480.524.480.000	-
Vốn góp cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>1.270.768.620.000</u>

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	127.076.862
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	-
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	127.076.862
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	127.076.862

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	32.858.001.247	14.784.595.537
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>131.133.946</u>	<u>127.076.862</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	251	116

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	523.528.302.106	973.520.778.961
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	397.983.016.885	832.170.703.594
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	79.156.037.141	98.483.554.684
<i>Doanh thu bán điện</i>	46.389.248.080	42.866.520.683
Trừ:		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(663.863.636)
DOANH THU THUẦN	<u>523.528.302.106</u>	<u>972.856.915.325</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư(*)	381.837.919.743	3.925.533.295
Lãi tiền gửi	2.918.688.373	3.094.982.334
Lãi khác	<u>1.312.324.807</u>	<u>310.814</u>
TỔNG CỘNG	<u>386.068.932.923</u>	<u>7.020.826.443</u>

(*) Theo hợp đồng mua bán ngày 5 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của mình trong Công ty TNHH Phú Việt Tín ("PVT"), một khoản đầu tư mới trong năm 2014, cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vượng với số tiền là 830.000.000.000 VNĐ và ghi nhận khoản lãi là 381.837.919.743 VNĐ.

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	445.359.919.584	795.287.494.222
Giá vốn bán hàng hóa	92.549.323.986	96.418.614.880
Giá vốn bán điện	23.821.880.269	18.668.529.087
TỔNG CỘNG	<u>561.731.123.839</u>	<u>910.374.638.189</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư(*)	310.668.293.192	-
Chi phí lãi vay	20.814.156.908	58.829.605.697
Phân bổ lợi thế thương mại	2.274.830.267	-
Hoàn nhập lãi vay của trái phiếu chuyển đổi	(25.501.509.537)	-
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính	(11.192.849.291)	-
Khác	147.699.167	371.901.492
TỔNG CỘNG	<u>297.210.620.706</u>	<u>59.201.507.189</u>

(*) Phần lớn khoản lỗ do thanh lý các khoản đầu tư phát sinh từ việc Tập đoàn chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của mình trong Công ty Cổ phần Giai Việt cho Công ty TNHH Tư Vấn & Xây Dựng Sông Mã với số tiền là 70.000.000.000 VNĐ theo hợp đồng mua bán ngày 19 tháng 12 năm 2014, và ghi nhận một khoản lỗ là 258.327.585.439 VNĐ.

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	6.605.482.121	35.140.691.717
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	4.817.556.470	24.720.456.118
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	8.141.363.636
Thu nhập khác	1.787.925.651	2.278.871.963
Chi phí khác	(7.697.412.582)	(14.514.198.102)
Chi phí phạt	(6.381.365.502)	(2.669.306.718)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(548.247.420)	(9.129.840.021)
Chi phí khác	(767.799.660)	(2.715.051.363)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(1.091.930.461)</u>	<u>20.626.493.615</u>

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

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 (năm 2013: 25%).

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 năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận 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 năm 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 năm.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính 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 (lỗ) trước thuế và thu nhập (lỗ) chịu thuế:

	Năm nay				VND
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	(14.625.832.870)	7.921.879.173	33.807.230.170	27.103.276.473	12.496.915.524
<i>Các điều chỉnh</i>					
Lợi nhuận chưa thực hiện	(36.757.712.933)	-	-	(36.757.712.933)	(54.827.966.335)
Lỗ trong các công ty con	1.519.019.877	-	-	1.519.019.877	47.186.432.128
Điều chỉnh giá trị hợp lý	69.743.915.098	-	-	69.743.915.098	13.927.946.602
Phân bổ lợi thế thương mại	2.274.830.267	-	-	2.274.830.267	-
Dự phòng đầu tư dài hạn	(5.997.927.217)	-	-	(5.997.927.217)	(9.034.553.164)
Thanh lý các công ty con	-	-	-	-	(3.925.533.295)
Chia lợi nhuận từ công ty liên kết	30.449.936.593	-	-	30.449.936.593	-
Chi phí không được khấu trừ	3.035.228.985	-	3.345.636.517	6.380.865.502	3.730.776.659
Khác	-	-	-	-	18.677.241.040
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	49.641.457.800	7.921.879.173	37.152.866.687	94.716.203.660	28.231.259.159
Lỗ năm trước chuyển sang	(41.303.114.543)	-	(37.152.866.687)	(78.455.981.230)	(26.329.347.598)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	8.338.343.257	7.921.879.173	-	16.260.222.430	1.901.911.561
Chi phí thuế TNDN ước tính hiện hành	1.834.435.517	792.187.917	-	2.626.623.434	2.365.752.500
Thuế TNDN được miễn giảm	-	(792.187.917)	-	(792.187.917)	(2.365.752.500)
Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm năm hiện hành	1.834.435.517	-	-	1.834.435.517	-
Trích bổ sung thuế TNDN hiện hành các năm trước				1.683.020.698	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành				3.517.456.215	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm				4.294.792.299	44.174.824.310
Thuế TNDN phải trả cần trừ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo các thông báo của cơ quan thuế				(17.331.454)	(39.268.760.721)
Thanh lý các công ty con				-	(245.504.925)
Thuế TNDN đã nộp trong năm				-	(365.766.365)
Thuế TNDN phải trả cuối năm				7.794.917.060	4.294.792.299

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính 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 một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	7.571.000.126	(7.571.000.126)	(14.739.400.692)
Dự phòng đầu tư dài hạn	(1.319.543.988)	(1.987.601.696)	668.057.708	(1.987.601.696)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ do hợp nhất kinh doanh	-	(15.364.269.747)	15.364.269.747	5.577.114.344
Khác	-	(328.540.037)	328.540.037	4.669.310.260
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.319.543.988)	(10.109.411.354)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			8.789.867.366	(6.480.577.784)

29.3 Các khoản lỗ chuyển sang năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 1.074.731.053VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 79.530.712.283VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
			<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	
2011	2016	30.733.452.254	(30.733.452.254)	-	-
2012	2017	4.418.853.285	(4.418.853.285)	-	-
2013	2018	48.186.427.315	(47.111.696.262)	-	1.074.731.053
TỔNG CỘNG		83.338.732.854	(82.264.001.801)	-	1.074.731.053

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.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế với số tiền là 1.074.731.053VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính 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 năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
				<i>Giá trị</i>
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu Nhận tạm ứng	413.394.607.279 77.150.000.000	
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu Nhận tạm ứng	390.133.202.721 322.357.500.000	
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	47.090.909.091	
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa Tạm ứng	41.968.134.000 2.200.000.000	
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu Thanh toán cho dự án Nhà Bè	141.435.029.378 65.000.000.000 49.128.230.000	
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Chuyển nhượng cổ phần PVT Nhận tạm ứng Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	44.000.000.000 38.000.000.000 15.000.000.000	
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Cổ đông	Nhận tạm ứng Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	110.500.000.000 95.500.000.000	
VOF PE Holding 5 Limited	Bên liên quan	Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	136.500.000.000	
Công ty TNHH Tư Vấn & Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	94.500.000.000	
Thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc:				
				<i>VNĐ</i>
				<i>Năm nay</i>
				<i>Năm trước</i>
Chi phí lương			<u>524.700.000</u>	<u>524.700.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính 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 Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	<u>10.129.019.878</u>
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Tư Vấn & Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>90.000.000.000</u>
Các khoản phải thu khác			
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng	50.828.230.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Chuyển nhượng cổ phần PVT	32.630.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Cho vay	10.336.631.768
Công ty TNHH Xây dựng và Tư Vấn Sông Mã	Bên liên quan	Tạm ứng	9.907.056.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Cho vay	6.600.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	<u>245.455.000</u>
			<u>118.047.372.768</u>
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	(3.763.675.580)
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Chi phí trả hộ	<u>(101.787.356)</u>
			<u>(3.865.462.936)</u>
Các khoản phải trả, phải nộp khác			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	<u>(949.760.953)</u>

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Tổng cộng
					VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:					
Doanh thu					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	<u>397.983.016.885</u>	-	<u>46.389.248.080</u>	<u>79.156.037.141</u>	<u>523.528.302.106</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>(Lỗ) lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	<u>(47.376.902.699)</u>	-	<u>22.567.367.811</u>	<u>(13.393.286.845)</u>	<u>(38.202.821.733)</u>
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(22.460.283.550)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>					386.068.932.923
<i>Chi phí tài chính</i>					(297.210.620.706)
<i>Lợi nhuận khác</i>					(1.091.930.461)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					27.103.276.473
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(3.517.456.215)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>					8.789.867.366
Lợi nhuận thuần sau thuế					<u>32.375.687.624</u>
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	6.513.454.121.595	229.399.839.152	8.030.039.667	88.298.984.663	6.839.182.985.077
<i>Tài sản không phân bổ</i>					46.102.070.281
Tổng tài sản					<u>6.885.285.055.358</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	2.748.699.725.487	18.500.000.000	133.408.852.775	35.340.000.000	2.935.948.578.262
<i>Công nợ không phân bổ</i>					15.499.336.230
Tổng công nợ					<u>2.951.447.914.492</u>

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Tổng cộng
VNĐ					
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013:					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	831.506.839.958	-	42.866.520.683	98.483.554.684	972.856.915.325
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	36.219.345.736	-	24.197.991.596	2.064.939.804	62.482.277.136
Chi phí không phân bổ					(18.431.174.481)
Thu nhập hoạt động tài chính					7.020.826.443
Chi phí tài chính					(59.201.507.189)
Lợi nhuận khác					20.626.493.615
Lợi nhuận thuần trước thuế					12.496.915.524
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(6.480.577.784)
Lợi nhuận thuần sau thuế					6.016.337.740
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	5.734.723.367.152	189.100.107.374	293.344.530.683	97.236.904.460	6.314.404.909.669
Tài sản không phân bổ					46.345.306.059
Tổng tài sản					6.360.750.215.728
Công nợ bộ phận	3.612.251.083.323	23.999.913.590	146.092.108.150	53.490.000.000	3.835.833.105.063
Công nợ không phân bổ					21.075.306.459
Tổng công nợ					3.856.908.411.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, và vay. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt, các khoản tương đương tiền, và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và tiền gửi ngắn hạn.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các khoản vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí bất động sản dở dang của Tập đoàn như sau:

		VNĐ	
	Tăng (giảm) điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến chi phí bất động sản dở dang
Năm nay			
VNĐ	+200	(2.562.349.136)	31.565.561.941
VNĐ	-200	2.562.349.136	(31.565.561.941)
Năm trước			
VNĐ	+200	(2.893.814.243)	30.464.985.504
VNĐ	-200	2.893.814.243	(30.464.985.504)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro thị trường(tiếp theo)

Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của hàng tồn kho bất động sản do ảnh hưởng các yếu tố thị trường.

Rủi ro về giá hàng hóa

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Tập đoàn quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Tập đoàn chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình của Tập đoàn.

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

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

Rủi ro thanh khoản(tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 2 - 3 năm	Từ 4 - 5 năm	Trên 5 năm	VNĐ Tổng cộng
Số cuối năm					
Vay	115.303.719.692	1.000.016.346.525	671.410.727.116	(20.995.239.509)	1.765.735.553.824
Phải trả người bán	47.893.642.420	-	-	-	47.893.642.420
Các khoản phải trả và chi phí phải trả	487.596.262.900	-	-	-	487.596.262.900
TỔNG CỘNG	650.793.625.012	1.000.016.346.525	671.410.727.116	(20.995.239.509)	2.301.225.459.144
Số đầu năm					
Vay	222.505.921.954	1.552.281.378.338	83.142.687.058	-	1.857.929.987.350
Phải trả người bán	118.016.046.732	-	-	-	118.016.046.732
Các khoản phải trả và chi phí phải trả	970.693.330.726	-	-	-	970.693.330.726
TỔNG CỘNG	1.311.215.299.412	1.552.281.378.338	83.142.687.058	-	2.946.639.364.808

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng tài sản của các dự án nông trường cao su, thủy điện Iagrai 1, Phước Kiển và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lô đất tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam được sở hữu bởi Công ty; quyền sử dụng đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng; quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất số 1265 tọa lạc tại số 772, Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku, Việt Nam; và cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 15 và 23*).

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng			
	Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	187.890.839.543	(25.055.339.225)	88.764.824.669	(20.868.635.551)	162.835.500.318	67.896.189.118	
Phải thu các bên liên quan	128.176.392.646	-	99.403.244.241	-	128.176.392.646	99.403.244.241	
Phải thu khác	125.275.141.817	(9.447.690.000)	231.141.861.122	(9.447.690.000)	115.827.451.817	221.694.171.122	
Tiền và các khoản tương đương tiền	106.400.454.608	-	115.204.799.697	-	106.400.454.608	115.204.799.697	
TỔNG CỘNG	547.742.828.614	(34.503.029.225)	534.514.729.729	(30.316.325.551)	513.239.799.389	504.198.404.178	

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Nợ phải trả tài chính					
Vay ngắn hạn	115.303.719.692	222.505.921.954	115.303.719.692	222.505.921.954	
Vay dài hạn	1.650.431.834.132	1.635.424.065.396	1.650.431.834.132	1.635.424.065.396	
Phải trả bên liên quan	4.815.223.889	667.512.887.177	4.815.223.889	667.512.887.177	
Phải trả người bán	44.028.179.484	107.914.603.316	44.028.179.484	107.914.603.316	
Các khoản phải trả và chi phí phải trả	486.646.501.947	313.281.886.965	486.646.501.947	313.281.886.965	
TỔNG CỘNG	2.301.225.459.144	2.946.639.364.808	2.301.225.459.144	2.946.639.364.808	

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

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

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

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 31 tháng 12 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 năm.

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

	Vốn điều lệ		Đã góp	VNĐ
	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

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư dự án

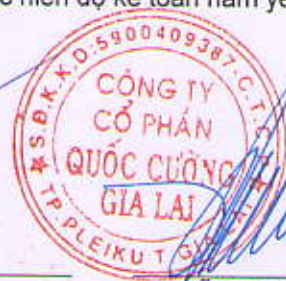
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có các khoản cam kết trị giá là 1.022.590.153.394 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 1.317.269.112.676 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc phát triển các dự án.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán năm yêu cầu 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 30 tháng 3 năm 2015