

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 09 năm 2015



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Mục lục	1
Thông tin chung	2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4-5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9-35

40
NG
P
C
GL
EII

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch QCG vào ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Văn phòng đại diện của Công ty tọa lạc tại số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	
Ông Hà Việt Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16.06.2015
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16.06.2015
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2015
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2015

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5,607,985,537,484	4,998,460,651,759
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3,827,718,252	106,258,661,987
111	1. Tiền		3,827,718,252	106,258,661,987
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16,580,256,500	
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	16,580,256,500	
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		401,765,667,395	962,517,050,324
131	1. Phải thu khách hàng	6	177,550,340,510	198,019,859,421
132	2. Trả trước cho người bán	7	78,893,962,260	607,208,309,693
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	64,261,955,278	
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	9	115,562,438,572	191,791,910,435
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(34,503,029,225)	(34,503,029,225)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	III. Hàng tồn kho	10	5,143,451,531,424	3,926,262,268,078
141	1. Hàng tồn kho		5,201,877,123,041	3,985,444,817,306
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(58,425,591,617)	(59,182,549,228)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		42,360,363,913	3,422,671,370
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn			16,136,256
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		42,296,243,333	3,342,414,534
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		64,120,580	64,120,580
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1,696,122,539,863	1,608,337,865,456
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		80,162,214,000	80,162,214,000
216	6. Phải thu dài hạn khác	11	80,162,214,000	80,162,214,000
220	II. Tài sản cố định		300,506,211,635	309,536,770,259
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	252,937,611,635	261,968,170,259
222	Nguyên giá		315,600,317,364	314,759,569,182
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(62,662,705,729)	(52,791,398,923)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	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)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		320,418,534,612	303,527,940,841
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	320,418,534,612	303,527,940,841
250	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	15	995,035,579,616	915,110,940,356
251	1. Đầu tư vào công ty con		769,297,055,294	790,180,325,294
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		264,099,461,279	164,216,191,279
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(38,360,936,957)	(39,285,576,217)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7,304,108,077,347	6,606,798,517,215

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

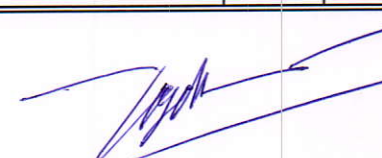

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3,511,049,231,652	2,810,637,929,355
310	I. Nợ ngắn hạn		1,670,152,507,090	1,005,568,780,483
311	1. Phải trả người bán	18	39,952,535,219	47,675,396,389
312	2. Người mua trả tiền trước	19	498,850,549,459	115,513,890,236
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	10,536,537,622	14,456,567,276
314	4. Phải trả người lao động		2,643,339,088	2,324,100,393
315	5. Chi phí phải trả	21	150,890,483,222	276,544,410,138
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	380,474,587,003	181,212,269,701
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	252,329,712,057	255,621,717,707
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	333,487,072,347	115,303,719,692
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		987,691,073	(3,083,291,049)
330	II. Nợ dài hạn		1,840,896,724,562	1,805,069,148,872
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	235,280,545,161	149,345,918,740
337	7. Phải trả dài hạn khác		291,396,000	5,291,396,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1,605,324,783,401	1,650,431,834,132
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	25	3,793,058,845,695	3,796,160,587,860
410	I. Vốn chủ sở hữu		3,793,058,845,695	3,796,160,587,860
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		199,282,079,874	202,383,822,039
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		182,094,554,117	114,530,711,111
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		17,187,525,757	87,853,110,828
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7,304,108,077,347	6,606,798,517,215



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 12 tháng 11 năm 2015


Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		105,609,097,227	161,474,769,630	211,040,189,776	399,494,685,101
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2		(2,218,172,888)		(3,913,922,888)	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	26	103,390,924,339	161,474,769,630	207,126,266,888	399,494,685,101
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	(70,689,181,284)	(126,234,416,593)	(161,744,641,262)	(353,894,049,859)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32,701,743,055	35,240,353,037	45,381,625,626	45,600,635,242
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	169,099,365	5,678,509	2,218,769,719	14,593,348,200
7. Chi phí tài chính	22	28	(3,997,420,889)	(25,175,971,127)	(10,648,288,052)	16,732,974,996
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(3,997,420,889)	(5,166,350,089)	(11,205,764,877)	4,959,491,547
8. Chi phí bán hàng	25	29	(11,564,452,842)	(1,575,938,175)	(11,625,779,837)	(2,867,548,719)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	(4,417,477,153)	(4,819,122,245)	(8,552,521,935)	(8,764,557,648)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12,891,491,536	3,674,999,999	16,773,805,521	65,294,852,071
11. Thu nhập khác	31	30	390,034,000	4,509,354,536	1,116,078,237	5,552,183,341
12. Chi phí khác	32	30	(73,000,000)	(2,366,339,090)	24,981,684	(2,931,354,660)
13. Lợi nhuận khác	40		317,034,000	2,143,015,446	1,141,059,921	2,620,828,681
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		13,208,525,536	5,818,015,445	17,914,865,442	67,915,680,752
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(420,000,000)		(727,339,685)	
16. Thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		12,788,525,536	5,818,015,445	17,187,525,757	67,915,680,752
<i>Phân bổ:</i>						
17.1 Lợi ích của CĐ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		17,914,865,442	67,915,680,752
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		9,408,063,551	10,583,372,200
3	Các khoản dự phòng		(1,681,596,871)	45,193,468,011
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(440,543)	
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		44,529,223,297	(19,452,253,943)
6	Chi phí lãi vay		(11,956,082,598)	(30,209,317,812)
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		58,214,472,821	74,030,949,208
9	Tăng giảm các khoản phải thu		486,938,338,864	33,984,471,823
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(1,216,432,305,735)	(109,724,825,928)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		319,187,913,030	201,985,228,033
12	Tăng giảm chi phí trả trước			82,508,373
13	Tiền lãi vay đã trả		(10,228,043,585)	(12,440,767,111)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2,485,262,592)	
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(364,804,887,197)	187,917,564,398
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(5,647,756,732)	(47,474,556,174)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4,000,000,000)	(99,000,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2,218,329,176	27,853,262
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(7,429,427,556)	(146,446,702,912)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		297,588,273,893	50,000,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(27,784,902,875)	(91,406,184,066)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		269,803,371,018	(41,406,184,066)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho quý tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(102,430,943,735)	64,677,420
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		106,258,661,987	1,601,553,816
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			(138,478)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		3,827,718,252	1,666,092,758



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 12 tháng 11 năm 2015





Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch QCG vào ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tọa lạc tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 là 186 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 186).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.5 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.6 Chi phí đi vay

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

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

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

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.10 Đầu tư khác

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, hoặc khi Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.16 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	1.407.184.711	2.321.970.772
Tiền gửi ngân hàng	2.420.533.541	2.892.516.215
Tiền đang chuyển		101.044.175.000
TỔNG CỘNG	3.827.718.252	106.258.661.987

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.580.256.500	

Đây là khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 5.3% đến 5.4%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu bên thứ ba	153.643.007.432	187.890.839.543
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	23.907.333.078	10.129.019.878
TỔNG CỘNG	177.550.340.510	198.019.859.421
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.262.281.732)	(19.262.281.732)
GIÁ TRỊ THUẦN	158.288.058.778	178.757.577.689

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Trả trước bên thứ ba	49.058.152.212	517.208.309.693
Trả trước bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	29.835.810.048	90.000.000.000
TỔNG CỘNG	78.893.962.260	607.208.309.693
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(5.768.057.493)	(5.768.057.493)
GIÁ TRỊ THUẦN	73.125.904.767	601.440.252.200

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu về cho vay ngắn hạn	64.261.955.278	

Đây là khoản tiền Công ty cho Công ty Cổ Phần Hoàng Anh Gia Lai vay theo hợp đồng số 214/QCG-HAG ngày 22 tháng 06 năm 2015 với lãi suất cho vay là 10.5%/năm và ngày đáo hạn là 22 tháng 6 năm 2016.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tạm ứng đền bù đất (<i>i</i>)	59.035.000.000	59.035.000.000
Phải thu bên liên quan	16.016.079.920	117.650.284.702
Phải thu từ các bên khác	40.511.358.652	15.106.625.733
TỔNG CỘNG	115.562.438.572	191.791.910.435
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	106.089.748.572	182.319.220.435

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

- (i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty tạm ứng cho Ông Nguyễn Thăng Hải về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án Khu dân cư Long Phước.

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bất động sản dở dang(*)	5.032.667.272.869	3.808.902.955.821
Bất động sản hàng hóa	84.395.249.949	88.242.876.821
Nguyên vật liệu	28.026.524.523	33.587.763.005
Chi phí sản xuất dở dang	31.215.429.844	17.502.558.309
Hàng hóa	3.566.317.927	20.117.583.595
Thành phẩm	15.289.302.207	11.265.982.183
Hàng gửi đi bán	6.717.025.722	5.825.097.572
TỔNG CỘNG	<u>5.201.877.123.041</u>	<u>3.985.444.817.306</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(58.425.591.617)</u>	<u>(59.182.549.228)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>5.143.451.531.424</u>	<u>3.926.262.268.078</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án khu dân cư Phước Kiển	3.715.885.191.024	2.954.056.855.963
Dự án chung cư QCGL II	557.856.674.542	419.983.913.570
Dự án chung cư Giai Việt	444.324.118.557	91.436.993.735
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	55.280.167.532	84.836.491.353
Dự án chung cư The Mansion	64.747.660.448	68.888.983.842
Dự án 6B	192.048.071.311	189.699.717.358
Các dự án khác	2.525.389.455	
TỔNG CỘNG	<u>5.032.667.272.869</u>	<u>3.808.902.955.821</u>

Dự án khu dân cư Phước Kiển và dự án khu dân cư Trung Nghĩa đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 16 và 24).

11. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Dự án Lương Định Cửa (i)	67.922.214.000	67.922.214.000
Dự án Bến Du Thuyền Đà Nẵng (ii)	12.240.000.000	12.240.000.000
TỔNG CỘNG	<u>80.162.214.000</u>	<u>80.162.214.000</u>

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án “Khu dân cư Lương Định Cửa” tọa lạc tại đường Lương Định 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

12. TÀI SẢN CỐ 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 kỳ	140.318.592.252	118.686.500.814	43.426.906.403	12.327.569.713	314.759.569.182
Tăng trong kỳ	840.748.182	-	-	-	840.748.182
Tăng khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>141.159.340.434</u>	<u>118.686.500.814</u>	<u>43.426.906.403</u>	<u>12.327.569.713</u>	<u>315.600.317.364</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>474.148.583</i>	<i>6.785.753.683</i>	<i>5.236.100.566</i>	<i>813.187.412</i>	<i>13.309.190.244</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	(22.304.045.103)	(20.834.947.985)	(8.670.449.300)	(981.956.535)	(52.791.398.923)
Khấu hao trong kỳ	(4.773.278.797)	(3.996.315.900)	(987.991.748)	(113.720.361)	(9.871.306.806)
Tăng khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>(27.077.323.900)</u>	<u>(24.831.263.885)</u>	<u>(9.658.441.048)</u>	<u>(1.095.676.896)</u>	<u>(62.662.705.729)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	<u>118.014.547.149</u>	<u>97.851.552.829</u>	<u>34.756.457.103</u>	<u>11.345.613.178</u>	<u>261.968.170.259</u>
Số cuối kỳ	<u>114.082.016.534</u>	<u>93.855.236.929</u>	<u>33.768.465.355</u>	<u>11.231.892.817</u>	<u>252.937.611.635</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Đầu kỳ (tại ngày 31/12/2014)	47.568.600.000	56.969.120-	47.625.569.120
Tăng khác	-	-	-
Cuối kỳ	<u>47.568.600.000</u>	<u>56.969.120</u>	<u>47.625.569.120</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Đầu kỳ	-	(56.969.120)-	-
Tăng khác	-	-	-
Cuối kỳ	-	<u>(56.969.120)</u>	<u>-</u>
Giá trị còn lại:			
Đầu kỳ	<u>47.568.600.000</u>	-	<u>47.568.600.000</u>
Cuối kỳ	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Dự án nông trường cao su	243.709.074.033	229.399.839.152
Dự án nhà Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	10.250.040.377	8.030.039.667
Khác (Tiêu)	2.070.753.762	1.709.395.582
TỔNG CỘNG	<u>320.418.534.612</u>	<u>303.527.940.841</u>

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đầu tư vào công ty con	769.297.055.294	790.180.325.294
Đầu tư vào công ty liên kết	264.099.461.279	164.216.191.279
TỔNG CỘNG	<u>1.033.396.516.573</u>	<u>954.396.516.573</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	<u>(38.360.936.957)</u>	<u>(39.285.576.217)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>995.035.579.616</u>	<u>915.110.940.356</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 09 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	459.405.515.384	96,39	459.405.515.384	96,39
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	206.891.539.910	55,0	206.891.539.910	55,0
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	99.000.000.000	90,0	99.000.000.000	90,0
Công ty Du lịch Hoàng Cường		50,0	24.883.270.000	50,0
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	4.000.000.000	80,0		
TỔNG CỘNG	769.297.055.294		790.180.325.294	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(5.163.554.364)		(5.997.927.217)	
GIÁ TRỊ THUẦN	764.133.500.930		784.182.398.077	

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	108.266.191.279	43,81	108.266.191.279	43,81
Công ty TNHH Sparkle Values Home	55.950.000.000	30	55.950.000.000	30
Công ty Cổ Phần Giai Việt	75.000.000.000	50		
Công ty Du lịch Hoàng Cường	24.883.270.000	50,0		50,0
TỔNG CỘNG	264.099.461.274		164.216.191.279	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(33.197.382.593)		(33.287.649.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN	230.902.078.686		130.928.542.279	

Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia (“PG”) là Công ty TNHH 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 số 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 môi giới nhà đất.

Công ty TNHH Sparkle Values Home (“SVH”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở tọa lạc tại Lầu 8, Tòa nhà Vista, 628C Xa lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện hành của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Du Lịch Hoàng Cường là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0401531978 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13 tháng 03 năm 2013. Và được Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22 tháng 09 năm 2014. Có trụ sở tại Khu du lịch cao cấp Hoàng Anh Gialai, Phường Hòa Hải Quận Ngũ Hành Sơn Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh BDS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ lưu trú và kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch. Công ty có quyền biểu quyết trên 50% theo danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm sở hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

16. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 24</i>)	268.487.072.347	55.963.719.692
Vay ngắn hạn ngân hàng	<u>65.000.000.000</u>	<u>59.340.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>333.487.072.347</u>	<u>115.303.719.692</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

16. VAY NGẮN HẠN(tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2015</i> VNĐ	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (% /năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	40.000.000.000	Từ ngày 04 tháng 9 năm 2015 đến ngày 01 tháng 9 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	10	Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại Khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng, bên liên quan, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	19.000.000.000	Từ ngày 01 tháng 07 năm 2015 đến ngày 26 tháng 2 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	Từ 9 đến 9.5	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tọa lạc tại lô số 1265 và số 772 Phường Bình Trung Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam và lô số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai	6.000.0000.000	Từ ngày 12/07/2015 đến 21/12/2015	Bổ sung vốn lưu động		Số dư tiền gửi từ tài khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng của Công ty tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương- Chi nhánh Gia Lai
TỔNG CỘNG	<u>65.000.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

17. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014</i>
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	134.951.235.040	93.181.458.104
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 28</i>)	11.205.764.877	15.292.191.725
TỔNG CỘNG	<u>146.156.999.917</u>	<u>108.473.649.829</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Phải trả bên thứ ba	32.743.544.751	43.911.720.809
Phải trả bên liên quan	7.208.990.468	3.763.675.580
TỔNG CỘNG	<u>39.952.535.219</u>	<u>47.675.396.389</u>

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Bên thứ ba	98.850.549.459	115.513.890.236
Bên liên quan	400.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>498.850.549.459</u>	<u>115.513.890.236</u>

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 31</i>)	6.036.994.147	7.794.917.060
Thuế GTGT		616.562.909
Thuế thu nhập cá nhân	771.417.195	1.582.350.797
Khác	3.728.126.280	4.462.736.510
TỔNG CỘNG	<u>10.536.537.622</u>	<u>14.456.567.276</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn	150.890.483.222	276.544.410.138
Lãi vay phải trả	120.308.196.547	87.808.804.818
Chi phí xây dựng công trình		155.121.935.881
Phạt chậm nộp thuế	5.310.617.067	7.097.950.467
Khác	25.271.669.608	26.515.718.972
Dài hạn	235.280.545.161	149.345.918.740
Phạt chậm nộp thuế	2.486.094.142	
Lãi vay phải trả	232.794.451.019	149.345.918.740
TỔNG CỘNG	386.171.028.383	425.890.328.878

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Mượn tiền	243.890.913.208	232.901.877.361
Phải trả phí bảo trì	8.371.516.241	4.982.068.965
Các khoản phải trả khác	67.282.608	17.737.771.381
TỔNG CỘNG	252.329.712.057	255.621.717.707

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Doanh thu chưa thực hiện	380.474.587.003	181.212.269.701

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

24. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay dài hạn ngân hàng	1.873.811.855.748	1.706.395.553.824
TỔNG CỘNG	<u>1.873.811.855.748</u>	<u>1.706.395.553.824</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	268.487.072.347	55.963.719.692
<i>Vay dài hạn</i>	1.605.324.783.401	1.650.431.834.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

24 VAY DÀI HẠN(tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2015 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	1.754.878.274.942	Từ ngày 30 tháng 07 năm 2015 đến ngày 30 tháng 12 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư Phước Kiến và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	98.582.133.000	Từ 30 tháng 7 năm 2015 đến 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Dự án thủy điện Iagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	20.351.447.806	Từ ngày 30 tháng 8 năm 2015 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	11 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 5,5 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại Khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
TỔNG CỘNG	<u>1.873.811.855.748</u>				

Trong đó:
Nợ dài hạn đến hạn trả

268.487.072.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	202.383.822.039	3.796.160.587.860
Phân bổ LNST năm 2014					(20.289.267.922)	(20.289.267.922)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	17.187.525.757	17.187.525.757
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>199.282.079.874</u>	<u>3.793.058.845.695</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	2.751.293.100.000	1.270.768.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ		1.480.524.480.000
Số dư cuối kỳ	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

25.2 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Cổ phiếu đã được duyệt		275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ		275.129.310
Cổ phiếu phổ thông		275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
Cổ phiếu phổ thông		169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014
Doanh thu bất động sản	114.535.163.502	303.156.410.856
Doanh thu bán hàng hóa	63.090.496.268	64.056.906.686
Doanh thu bán điện	29.500.607.118	32.281.367.559
TỔNG CỘNG	<u>207.126.266.888</u>	<u>399.494.685.101</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>
Bất lợi thương mại từ sáp nhập SGX		14.565.494.938
Lãi tiền gửi	2.218.329.176	27.853.262
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	440.543	
TỔNG CỘNG	<u>2.218.769.719</u>	<u>14.593.348.200</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014</i>
Giá vốn bất động sản	84.952.802.352	283.556.954.800
Giá vốn bán hàng hóa	58.538.731.677	31.965.472.916
Giá vốn bán điện	13.985.103.931	10.404.298.203
Khác	4.268.003.302	27.967.323.940
TỔNG CỘNG	<u>161.744.641.262</u>	<u>353.894.049.859</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>
Lãi tiền vay	11.205.082.598	15.292.191.725
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(1.459.544.809)	13.433.196.885
Hoàn nhập lãi vay của trái phiếu chuyển đổi		(45.501.509.537)
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	367.844.714	43.145.931
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	534.905.549	
TỔNG CỘNG	<u>10.648.288.052</u>	<u>(16.732.974.996)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG, QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>
Chi phí nhân công	3.654.565.670	3.267.390.027
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.123.112.476	4.906.583.222
Chi phí khấu hao	165.977.996	604.494.547
Chi phí khác	234.645.630	2.853.638.571
TỔNG CỘNG	<u>20.178.301.772</u>	<u>11.632.106.367</u>

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015</i>	<i>VNĐ Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>
Thu nhập khác	1.116.078.237	5.552.183.341
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ	184.975.138	1.041.192.487
Lãi phạt chậm thanh toán	337.472.361	1.510.990.854
Thu chuyển nhượng CP đầu tư		3.000.000.000
Thu nhập khác	593.630.738	
Chi phí khác	(24.981.684)	2.931.354.660
Chi phí phạt		2.304.500.000
Giá trị CP đầu tư		626.854.660
Chi phí khác	(24.981.684)	
THU NHẬP THUẦN	<u>1.141.059.921</u>	<u>2.620.828.681</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

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

Hoạt động thủy điện

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn			<u>23.907.333.078</u>
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	23.907.333.078
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			<u>400.000.000.000</u>
Công ty TNHH Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	400.000.000.000
Trả trước người bán ngắn hạn			<u>29.835.810.048</u>
Công Ty Cổ Phần Giai Việt	Bên liên quan	Xây dựng	10.311.171
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua Hàng hóa	8.113.944.010
Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Xây dựng	21.711.554.867
Phải trả người bán ngắn hạn			<u>7.208.990.468</u>
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	7.208.990.468
Phải thu ngắn hạn khác			<u>16.016.079.020</u>
Công Ty Cổ Phần Giai Việt	Bên liên quan	Tạm ứng	7.967.092.372
Công Ty CP Du Lịch Hoàng Cường	Công ty con	Tạm ứng	417.503.050
Công ty Cổ Phần Hiệp phú	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	30.678.600
Công ty TNHH XD & KD Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác			<u>176.031.519.838</u>
Công ty Cổ Phần Hiệp phú	Công ty con		78.348.628.885
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan		949.760.953
Công ty Cổ Phần ĐTXD Thủy Điện Quốc cường Nguyễn Văn Huệ	Công ty con		91.983.130.000
Nguyễn Thị Như Loan	Cổ đông Chủ tịch		2.000.000.000
			2.750.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 09 năm 2015. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này bằng với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2015