

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 45

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

Số tham chiếu: 60825713/16997263/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày từ trang 4 đến trang 45 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Nguyễn Thanh Sang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
số: 1541-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.739.731.027.874	4.686.058.095.288
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	9.521.697.904	115.204.799.697
111	1. Tiền		1.890.004.266	5.204.799.697
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.631.693.638	110.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		731.246.198.385	486.562.047.020
131	1. Phải thu khách hàng	6	108.803.132.830	104.576.253.587
132	2. Trả trước cho người bán	7	329.883.253.363	100.738.642.539
135	3. Các khoản phải thu khác	8	322.876.137.743	311.563.476.445
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.316.325.551)	(30.316.325.551)
140	III. Hàng tồn kho		3.994.276.332.036	4.073.535.654.570
141	1. Hàng tồn kho	10	3.994.276.332.036	4.073.535.654.570
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.686.799.549	10.755.594.001
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		16.136.256	98.644.629
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.446.088.221	8.735.567.750
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		78.435.721	79.520.127
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.146.139.351	1.841.861.495
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.845.043.937.731	1.674.692.120.440
220	I. Tài sản cố định		1.311.507.852.420	1.097.467.799.901
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	268.911.269.110	275.717.331.492
222	Nguyên giá		315.514.901.219	315.397.335.914
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(46.603.632.109)	(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	995.027.983.310	774.181.868.409
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		533.536.085.311	571.807.703.985
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	348.152.224.032	345.993.927.905
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	185.383.861.279	225.813.776.080
260	III. Tài sản dài hạn khác		-	5.416.616.554
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	161.758.161
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	5.254.858.393
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.584.774.965.605	6.360.750.215.728

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.107.889.834.870	3.856.908.411.522
310	I. Nợ ngắn hạn		1.861.330.034.090	1.894.082.052.547
311	1. Vay ngắn hạn	15	295.828.185.237	222.505.921.954
312	2. Phải trả người bán	17	88.647.134.012	118.016.046.732
313	3. Người mua trả tiền trước	18	159.492.328.321	559.358.726.886
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	9.246.206.203	6.884.501.227
315	5. Phải trả người lao động		2.746.313.888	1.689.182.534
316	6. Chi phí phải trả	20	313.890.548.684	278.782.574.273
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	994.538.808.794	709.707.745.990
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.059.491.049)	(2.862.647.049)
330	II. Nợ dài hạn		2.246.559.800.780	1.962.826.358.975
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.401.396.000	1.401.396.000
334	2. Vay dài hạn	23	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.2	767.896.184	15.364.269.747
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	22	563.713.857.971	310.636.627.832
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.349.084.181.315	2.309.529.128.724
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.349.084.181.315	2.309.529.128.724
411	1. Vốn cổ phần		1.300.040.290.000	1.270.768.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		841.360.430.600	834.921.035.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.690.000)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	23.178.743.074
418	6. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		172.435.225.494	168.589.548.503
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ		127.800.949.420	194.312.675.482
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.584.774.965.605	6.360.750.215.728

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Ngoại tệ - Đô la Mỹ	640	919

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng	25.1	238.019.915.471	231.597.617.018
11	2. Giá vốn hàng bán	26	(227.659.633.266)	(187.231.749.993)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng		10.360.282.205	44.365.867.025
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	827.800.522	225.061.677
22	5. Chi phí tài chính	27	(8.373.589.282)	(54.652.885.987)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.125.841.636)	(52.830.396.736)
24	6. Chi phí bán hàng		(1.453.368.705)	(1.884.907.917)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(7.572.933.067)	(10.900.529.987)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(6.211.808.327)	(22.847.395.189)
31	9. Thu nhập khác	28	1.043.328.805	24.341.027.296
32	10. Chi phí khác	28	(621.548.155)	(3.608.124.958)
40	11. Lợi nhuận khác	28	421.780.650	20.732.902.338
50	12. Lỗ trước thuế		(5.790.027.677)	(2.114.492.851)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	-	-
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.2	9.341.515.170	4.972.464.225
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.551.487.493	2.857.971.374
61	Trong đó:			
	Lỗ của các cổ đông thiểu số		(294.189.498)	(2.143.636.500)
62	Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		3.845.676.991	5.001.607.874
80	16. Lãi trên mỗi cổ phiếu	24.4		
	Lãi cơ bản		30	39
	Lãi suy giảm		28	-


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lỗ trước thuế		(5.790.027.677)	(2.114.492.851)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		6.850.578.682	8.454.881.746
03	Dự phòng		-	1.262.356.349
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(28.225.470.992)	763.414.708
06	Chi phí lãi vay	27	10.125.841.636	52.830.396.736
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(17.039.078.351)	61.196.556.688
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(239.448.430.016)	84.879.507.657
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		77.371.491.479	(289.664.329.875)
11	Tăng các khoản phải trả		274.565.065.939	180.084.880.717
12	Giảm chi phí trả trước		244.266.534	550.016.166
13	Tiền lãi vay đã trả		(8.829.569.070)	(94.796.017.720)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1	-	(365.766.365)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(196.844.000)	(176.311.500)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		86.666.902.515	(58.291.464.232)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(251.223.917.903)	(44.097.343.079)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	1.141.363.636
25	Tiền chi để mua công ty con		-	(139.837.500.000)
27	Lãi tiền gửi		827.800.522	225.061.678
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(250.396.117.381)	(182.568.417.765)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		128.043.015.101	307.705.471.651
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(69.996.902.028)	(102.822.170.415)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		58.046.113.073	204.883.301.236

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(105.683.101.793)	(35.976.580.761)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	115.204.799.697	48.178.518.653
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	9.521.697.904	12.201.937.892

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 201 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 237).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có ba công ty con, trong đó:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

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 giữa niên độ khi Tập đoàn nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.5 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

3.6 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Hợp nhất kinh doanh

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

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.10 Đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (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 Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.17 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.18 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

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

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

Trong quá trình sáp nhập, tài sản và nợ phải trả của SGX vào ngày 18 tháng 4 năm 2014 đã được cộng dồn vào tài sản và nợ phải trả của Công ty theo giá trị hợp lý 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 báo cáo.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	769.340.013	691.517.953
Tiền gửi ngân hàng	1.120.664.253	4.513.281.744
Các khoản tương đương tiền	7.631.693.638	110.000.000.000
TỔNG CỘNG	9.521.697.904	115.204.799.697

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải thu bên thứ ba	106.178.024.974	85.594.624.669
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	2.625.107.856	18.981.628.918
TỔNG CỘNG	108.803.132.830	104.576.253.587
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.868.635.551)	(20.868.635.551)
GIÁ TRỊ THUẦN	87.934.497.279	83.707.618.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Trả trước đầu tư dự án Bến Vân Đồn	236.709.734.007	20.000.000.000
Trả trước cho bên thứ ba	78.355.162.575	55.820.542.567
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	14.818.356.781	24.918.099.972
TỔNG CỘNG	<u>329.883.253.363</u>	<u>100.738.642.539</u>

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng cho dự án 6B (i)	146.417.379.000	146.417.379.000
Tạm ứng đền bù đất (ii)	59.035.000.000	59.035.000.000
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	94.734.259.442	80.421.615.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (iii)	17.795.813.363	17.795.813.363
Phải thu khác	4.893.685.938	7.893.668.759
TỔNG CỘNG	<u>322.876.137.743</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>313.428.447.743</u>	<u>302.115.786.445</u>

- (i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn tạm ứng cho Dự án bất động sản 6B theo Hợp đồng góp vốn ngày 29 tháng 6 năm 2007 với Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà.
- (ii) 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.
- (iii) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đầu kỳ	(30.316.325.551)	(20.868.635.551)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(9.447.690.000)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cuối kỳ	<u>(30.316.325.551)</u>	<u>(30.316.325.551)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bất động sản dở dang (*)	3.833.225.839.304	3.874.863.490.171
Bất động sản hàng hóa	82.630.435.130	101.435.259.939
Nguyên vật liệu	34.253.012.635	38.129.821.313
Hàng hóa	18.298.955.360	22.426.544.574
Chi phí sản xuất dở dang	14.584.257.286	24.422.467.567
Thành phẩm	6.839.407.733	10.430.014.514
Hàng gửi đi bán	4.444.424.588	1.828.056.492
TỔNG CỘNG	<u>3.994.276.332.036</u>	<u>4.073.535.654.570</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án khu dân cư Phước Kiến	2.842.803.321.963	2.751.727.051.966
Dự án chung cư QCGL II	377.994.569.795	377.994.569.795
Dự án chung cư Giai Việt	200.849.731.683	331.958.111.591
Dự án Hiệp Phú	167.931.062.460	167.931.062.460
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	155.552.236.178	155.437.336.165
Dự án chung cư The Mansion	69.838.704.239	71.614.196.891
Các dự án khác	18.256.212.986	18.201.161.303
TỔNG CỘNG	<u>3.833.225.839.304</u>	<u>3.874.863.490.171</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	140.162.986.037	119.465.720.814	43.166.451.858	12.602.177.205	315.397.335.914
Tăng trong kỳ	-	-	260.454.545	-	260.454.545
Thanh lý	-	-	-	(142.889.240)	(142.889.240)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>140.162.986.037</u>	<u>119.465.720.814</u>	<u>43.426.906.403</u>	<u>12.459.287.965</u>	<u>315.514.901.219</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>278.273.673</i>	<i>6.136.939.096</i>	<i>2.369.726.172</i>	<i>494.539.837</i>	<i>9.279.478.778</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	(15.669.913.086)	(16.032.767.897)	(6.788.660.250)	(1.188.663.189)	(39.680.004.422)
Khấu hao trong kỳ	(3.252.413.531)	(2.725.596.498)	(1.022.696.994)	(65.809.904)	(7.066.516.927)
Thanh lý	-	-	-	142.889.240	142.889.240
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>(18.922.326.617)</u>	<u>(18.758.364.395)</u>	<u>(7.811.357.244)</u>	<u>(1.111.583.853)</u>	<u>(46.603.632.109)</u>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>124.493.072.951</u>	<u>103.432.952.917</u>	<u>36.377.791.608</u>	<u>11.413.514.016</u>	<u>275.717.331.492</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>121.240.659.420</u>	<u>100.707.356.419</u>	<u>35.615.549.159</u>	<u>11.347.704.112</u>	<u>268.911.269.110</u>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23.1)</i>	<i>121.198.851.921</i>	<i>100.463.406.984</i>	<i>30.509.650.352</i>	<i>10.986.616.275</i>	<i>263.158.525.532</i>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014	47.568.600.000	56.969.120	47.625.569.120
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	56.969.120	56.969.120
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014	-	(56.969.120)	(56.969.120)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014	47.568.600.000	-	47.568.600.000

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	723.506.013.746	513.258.923.454
Dự án nông trường cao su	199.493.778.478	189.100.107.374
Dự án nhà Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	7.057.231.836	6.852.578.331
Khác	582.292.810	581.592.810
TỔNG CỘNG	995.027.983.310	774.181.868.409

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
			VNĐ	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Giai Việt	325.489.873.032	49	325.489.873.032	49
Công ty TNHH Sparkle Values Home	22.662.351.000	30	20.504.054.873	30
TỔNG CỘNG	348.152.224.032		345.993.927.905	

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	350.989.936.439	384.277.585.439
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(2.837.712.407)	(2.837.712.407)
TỔNG CỘNG	348.152.224.032	381.439.873.032

Công ty Cổ phần Giai Việt (“GV”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006128 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 1994, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GV có trụ sở tọa lạc tại số 340 Đường Chánh Hưng, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện hành của GV là phát triển và kinh doanh bất động sản.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

14.2 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án Đa Phước (i)	78.253.682.946	118.683.597.747
Dự án Lương Đình Cửa (ii)	64.877.670.000	64.877.670.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	30.012.508.333	30.012.508.333
Dự án Đà Nẵng (iii)	12.240.000.000	12.240.000.000
TỔNG CỘNG	185.383.861.279	225.813.776.080

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

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	174.928.185.237	169.015.921.954
Vay ngắn hạn ngân hàng	120.900.000.000	53.490.000.000
TỔNG CỘNG	295.828.185.237	222.505.921.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014 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 Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Tân Định	50.000.000.000	Ngày 12 tháng 2 năm 2015	Bổ sung vốn cho dự án Trung tâm thương mại Saigon Plaza	12	Cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	35.340.000.000	Từ ngày 24 tháng 9 năm 2014 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	11	Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn tọa lạc tại Khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng, bên liên quan, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản 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	16.000.000.000	Từ ngày 11 tháng 8 năm 2014 đến ngày 6 tháng 3 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	10,5	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm: quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tọa lạc tại lô số 1265 và số 772 Phường Bình Trưng 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 Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	19.560.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	11	Cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Bà Hồ Thảo Nguyên, bên liên quan
TỔNG CỘNG	120.900.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

16. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	93.287.075.438	74.174.992.975
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 27</i>)	10.125.841.636	52.830.396.736
TỔNG CỘNG	<u>103.412.917.074</u>	<u>127.005.389.711</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải trả bên thứ ba	88.647.134.012	107.914.603.316
Phải trả các bên liên quan	-	10.101.443.416
TỔNG CỘNG	<u>88.647.134.012</u>	<u>118.016.046.732</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Bên thứ ba	152.392.819.232	552.497.420.663
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	7.099.509.089	6.861.306.223
TỔNG CỘNG	<u>159.492.328.321</u>	<u>559.358.726.886</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 29.1</i>)	4.277.460.845	4.294.792.299
Thuế giá trị gia tăng	2.354.275.076	826.581.551
Thuế thu nhập cá nhân	834.011.451	4.666.946
Thuế khác	1.780.458.831	1.758.460.431
TỔNG CỘNG	<u>9.246.206.203</u>	<u>6.884.501.227</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Lãi vay phải trả	147.519.276.834	158.431.831.951
Chi phí xây dựng công trình	137.341.371.393	90.616.913.996
Chi phí khác	29.029.900.457	29.733.828.326
TỔNG CỘNG	<u>313.890.548.684</u>	<u>278.782.574.273</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	944.757.185.470	657.411.443.761
Phải trả bên thứ ba	49.781.623.324	52.296.302.229
TỔNG CỘNG	<u>994.538.808.794</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.

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	1.719.104.835.862	1.667.939.987.350
Trái phiếu chuyển đổi (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	136.500.000.000	136.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.855.604.835.862</u>	<u>1.804.439.987.350</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>		
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	174.928.185.237	169.015.921.954
Trái phiếu đến hạn trả	38.428.185.237	32.515.921.954
Trái phiếu đến hạn trả	136.500.000.000	136.500.000.000
Vay dài hạn	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396
Vay ngân hàng dài hạn	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

23.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014 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 31 tháng 12 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2018	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	11,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư Phước Kiến và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	105.787.333.000	Từ tháng 7 năm 2014 đến 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 Đà Nẵng	32.889.405.813	Ngày 21 tháng 8 năm 2014 đến ngày 21 tháng 9 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 Tập đoàn tọa lạc tại Khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng, bên liên quan, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình – Chi nhánh Gia Lai	20.650.000.000	Từ ngày 29 tháng 9 năm 2014 đến ngày 28 tháng 12 năm 2015	Tài trợ dự án nông trường cao su	12,5	Dự án nông trường cao su
TỔNG CỘNG	<u>1.719.104.835.862</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn phải trả</i>	38.428.185.237				
<i>Nợ dài hạn</i>	1.680.676.650.625				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

23.2 Trái phiếu chuyển đổi

Ngày 9 tháng 12 năm 2010, Hội đồng Quản trị thông qua phương án và kế hoạch chi tiết phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 400 tỷ VNĐ nhằm bổ sung vốn lưu động và tài trợ cho các dự án khu dân cư đang xây dựng theo các kỳ hạn và điều kiện được quy định tại Nghị quyết họp Đại hội đồng Cổ đông ngày 10 tháng 11 năm 2010. Tập đoàn đã phát hành trái phiếu chuyển đổi có kỳ hạn hai (2) năm kể từ ngày phát hành với tổng trị giá 136.500.000.000 VNĐ và với mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu cho VOF PE Holding 5 Limited vào ngày 9 tháng 12 năm 2010. Lãi suất trái phiếu là 0% nếu trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu theo quyết định của trái chủ vào ngày đáo hạn. Giá chuyển đổi là mức giá thấp hơn:

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

Ngược lại, lãi suất trái phiếu là 15%/năm và được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn. Tập đoàn cũng cam kết về mức lợi nhuận thuần sau thuế sẽ đạt được cho các năm tài chính 2011, 2012 và 2013 ("Kế hoạch kinh doanh") đối với trái chủ. Nếu Tập đoàn không đạt được lợi nhuận thuần sau thuế theo Kế hoạch kinh doanh như đã cam kết thì trái chủ được quyền yêu cầu Tập đoàn mua lại các trái phiếu này trước hạn theo giá gốc cộng lãi suất 22%/năm.

Trái phiếu chuyển đổi này đã đáo hạn vào ngày 9 tháng 12 năm 2012. Trái chủ đã đồng ý chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của công ty với mức giá chuyển đổi là 8.000 VNĐ/cổ phiếu theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 1505/QĐ-HDQT ngày 15 tháng 5 năm 2014 và Thông báo chấp thuận chuyển đổi số 1505/VOF ngày 15 tháng 5 năm 2014 của trái chủ. Theo đó, toàn bộ tiền lãi đã trích trước đây được hoàn nhập trong kỳ (*Thuyết minh số 27*). Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cần thiết cho việc chuyển đổi này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013:							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	153.804.952.966	2.294.744.533.187
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	5.001.607.874	5.001.607.874
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	158.806.560.840	2.299.746.141.061
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014:							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	23.178.743.074	12.071.182.147	168.589.548.503	2.309.529.128.724
Tăng vốn (*)	29.271.670.000	6.439.395.600	(1.690.000)	-	-	-	35.709.375.600
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	3.845.676.991	3.845.676.991
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014	1.300.040.290.000	841.360.430.600	(1.690.000)	23.178.743.074	12.071.182.147	172.435.225.494	2.349.084.181.315

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.270.768.620.000	1.270.768.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	29.271.670.000	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.300.040.290.000</u>	<u>1.270.768.620.000</u>

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số cổ phiếu được phép phát hành	130.004.029	127.076.862
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	130.004.029	127.076.862
Cổ phiếu thường	130.003.860	127.076.862
Cổ phiếu quỹ	(169)	-
Cổ phiếu đang lưu hành	130.004.029	127.076.862
Cổ phiếu thường	130.003.860	127.076.862
Cổ phiếu quỹ	(169)	-

24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	3.845.676.991	5.001.607.874
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	128.273.604	127.076.862
Số lượng bình quân cổ phiếu tiềm tàng từ trái phiếu chuyển đổi	8.461.130	-
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong kỳ	<u>136.734.734</u>	<u>127.076.862</u>
Lãi trên mỗi cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	30	39
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	28	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Doanh thu bất động sản	170.746.801.622	180.251.743.787
Doanh thu bán hàng hóa	47.104.971.319	36.276.577.971
Doanh thu bán điện	20.168.142.530	15.069.295.260
TỔNG CỘNG	<u>238.019.915.471</u>	<u>231.597.617.018</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính thể hiện lãi tiền gửi phát sinh từ các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Giá vốn bất động sản	177.058.851.520	146.736.277.644
Giá vốn bán hàng hóa	43.096.377.603	30.768.979.941
Giá vốn bán điện	7.504.404.143	9.726.492.408
TỔNG CỘNG	<u>227.659.633.266</u>	<u>187.231.749.993</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kếtthúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	43.706.111.252	-
Chi phí lãi vay	10.125.841.636	52.830.396.736
Hoàn nhập lãi trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 23.2)	(45.501.509.537)	-
Chi phí khác	43.145.931	1.822.489.251
TỔNG CỘNG	<u>8.373.589.282</u>	<u>54.652.885.987</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Thu nhập khác	1.043.328.805	24.341.027.296
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	646.934.600	20.627.130.000
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	234.431.255	706.315.601
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.141.363.636
Thu nhập khác	161.962.950	1.866.218.059
Chi phí khác	(621.548.155)	(3.608.124.958)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(548.247.420)	(2.129.840.021)
Phạt do trả chậm	(56.532.585)	(339.423.959)
Chi phí khác	(16.768.150)	(1.138.860.978)
LỢI NHUẬN KHÁC	421.780.650	20.732.902.338

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

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

Hoạt động thủy điện

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014				VNĐ
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
(Lỗ) lợi nhuận trước thuế	(37.427.998.005)	13.220.978.563	18.416.991.765	(5.790.027.677)	(2.114.492.851)
<i>Các điều chỉnh</i>					
Lợi nhuận chưa thực hiện	33.008.189.383			33.008.189.383	197.469.367
Điều chỉnh giá trị hợp lý	31.839.840.960	-	-	31.839.840.960	1.822.489.251
Lỗ trong các công ty con	3.039.662.641	-	-	3.039.662.641	5.465.350.824
Chi phí không được khấu trừ	889.134.946	-	134.307.437	1.023.442.383	276.353.597
Khác	-	-	-	-	17.869.898.276
Thu nhập chịu thuế ước tính chưa cần trừ lỗ năm trước	31.348.829.925	13.220.978.563	18.551.299.202	63.121.107.690	23.517.068.464
Lỗ năm trước chuyển sang	(31.348.829.925)	(13.220.978.563)	(18.551.299.202)	(63.121.107.690)	(21.486.276.550)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	-	-	-	-	2.030.791.914
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	-	-	-	-	534.280.285
Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	-	-	-	(534.280.285)
Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm	-	-	-	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ				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)	(38.706.671.621)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ				-	(365.766.365)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ				4.277.460.845	5.102.386.324

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
			VNĐ	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	(227.107.802)	7.571.000.126	(7.798.107.928)	49.367.342
Dự phòng đầu tư dài hạn	(540.788.382)	(1.987.601.696)	1.446.813.314	-
Khác	-	(328.540.037)	328.540.037	4.467.474.569
	(767.896.184)	5.254.858.393	(6.022.754.577)	4.516.841.911
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ do hợp nhất kinh doanh	-	(15.364.269.747)	15,364,269,747	455.622.314
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			9.341.515.170	4.972.464.225

29.3 Các khoản lỗ chuyển sang kỳ sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau kỳ phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 16.950.071.191 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 80.071.178.881 VNĐ) 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 30 tháng 6 năm 2014</i>	VNĐ	
				<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
2011	2016	30.733.452.254	(30.733.452.254)	-	-
2012	2017	4.418.853.285	(4.418.853.285)	-	-
2013	2018	48.726.893.913	(31.776.822.722)	-	16.950.071.191
TỔNG CỘNG		83.879.199.452	(66.929.128.261)	-	16.950.071.191

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 giữa niên độ này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế với số tiền là 16.950.071.191 VNĐ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	235.042.832.506
		Doanh thu bán hàng hóa	28.535.824.500
		Tạm ứng	61.126.575.404
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	204.925.500.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	59.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	43.150.000.000
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	38.520.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	38.000.000.000
Bà Lầu Thị Ái Minh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	20.000.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	11.428.830.000
		Nhận tạm ứng	2.070.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	2.000.000.000

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lương và thưởng	<u>192.000.000</u>	<u>192.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	2.454.566.500
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	170.541.356
			2.625.107.856
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tạm ứng chi phí công trình	14.818.356.781
Các khoản phải thu khác			
Công ty cổ phần Cấp và Vật liệu Viễn Thông	Cổ đồng	Tạm ứng	52.800.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tạm ứng	17.303.535.798
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 đồng	Tạm ứng	6.600.000.000
Công ty Thủy điện Quốc Cường	Bên liên quan	Tạm ứng	480.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	143.667.644
			94.734.259.442
Người mua trả tiền trước			
Bà Lầu Thị Ái Minh	Cổ đồng	Nhận tạm ứng mua bất động sản	(2.949.653.618)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Nhận tạm ứng mua bất động sản	(2.215.629.458)
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đồng	Nhận tạm ứng mua bất động sản	(1.934.226.013)
			(7.099.509.089)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>			
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	(292.419.996.912)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	(176.482.101.246)
Ông Lầu Đức Duy	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	(137.384.970.622)
Bà Lầu Thị Ái Minh	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	(131.050.000.000)
Bà Võ Thị Ngọc	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(87.093.649.306)
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(44.000.000.000)
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(20.000.000.000)
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(17.190.000.000)
Ông Lưu Đình Phát	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(16.650.000.000)
Ông Hồ Việt Mạnh	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	(13.500.000.000)
Ông Nguyễn Toàn	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	(8.116.635.384)
Bà Lê Thúy Hương	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(861.675.000)
Bà Lê Thị Kim Chính	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	(8.157.000)
			<u>(944.757.185.470)</u>

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, 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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	VNĐ Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	170.746.801.622	-	20.168.142.530	47.104.971.319	238.019.915.471
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	(6.312.049.898)	-	12.663.738.387	4.008.593.716	10.360.282.205
Chi phí không phân bổ					(9.026.301.772)
Thu nhập hoạt động tài chính					827.800.522
Chi phí tài chính					(8.373.589.282)
Lợi nhuận khác					421.780.650
Lỗi thuần trước thuế					(5.790.027.677)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					9.341.515.170
Lợi nhuận thuần sau thuế					
					3.551.487.493
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.252.840.644.418	199.493.778.478	7.057.231.836	78.420.057.602	6.537.811.712.334
Tài sản không phân bổ					46.963.253.271
Tổng tài sản					
					6.584.774.965.605
Công nợ bộ phận	3.882.560.774.831	20.650.000.000	140.078.134.813	54.900.000.000	4.098.188.909.644
Công nợ không phân bổ					9.700.925.226
Tổng công nợ					
					4.107.889.834.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	VNĐ					
	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Loại trừ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013						
Doanh thu						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	<u>312.214.250.211</u>	-	<u>15.069.295.260</u>	<u>54.872.732.971</u>	<u>(150.558.661.424)</u>	<u>231.597.617.018</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh						
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	<u>150.871.671.848</u>	-	<u>5.342.802.852</u>	<u>(111.651.138.308)</u>	<u>(197.469.367)</u>	<u>44.365.867.025</u>
<i>Chi phí không phân bổ</i>						(12.785.437.904)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>						225.061.677
<i>Chi phí tài chính</i>						(54.652.885.987)
<i>Lợi nhuận khác</i>						20.732.902.338
<i>Lỗ thuần trước thuế</i>						(2.114.492.851)
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>						<u>4.972.464.225</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế						<u>2.857.971.374</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013						
Tài sản và công nợ						
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.734.723.367.152	189.100.107.374	293.344.530.683	97.236.904.460	-	6.314.404.909.669
<i>Tài sản không phân bổ</i>						<u>46.345.306.059</u>
Tổng tài sản						<u>6.360.750.215.728</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	3.612.251.083.323	23.999.913.590	146.092.108.150	53.490.000.000	-	3.835.833.105.063
<i>Công nợ không phân bổ</i>						<u>21.075.306.459</u>
Tổng công nợ						<u>3.856.908.411.522</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 phải trả người bán, các khoản 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 phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt, các khoản tương đương tiền và tiền gửi ngân hàng 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.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 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 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
----------------------------	---------------------------------------	---

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ	+200	(2.773.534.776)	31.608.561.941
VNĐ	-200	2.773.534.776	(31.608.561.941)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ	+200	(8.788.713.586)	24.276.722.617
VNĐ	-200	8.788.713.586	(24.276.722.617)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 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 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 các yếu tố thị trường.

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.

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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
Ngày 30 tháng 6 năm 2014					
Vay	295.828.185.237	1.000.016.346.525	671.410.727.116	9.249.576.984	1.976.504.835.862
Phải trả người bán	88.647.134.012	-	-	-	88.647.134.012
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	1.290.632.367.915	-	-	-	1.290.632.367.915
TỔNG CỘNG	1.675.107.687.164	1.000.016.346.525	671.410.727.116	9.249.576.984	3.355.784.337.789
Ngày 31 tháng 12 năm 2013					
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, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	959.460.419.806	-	-	-	959.460.419.806
TỔNG CỘNG	1.299.982.388.492	1.552.281.378.338	83.142.687.058	-	2.935.406.453.888

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng tài sản của các dự án nông trường cao su, thủy điện Iagrai 1, Phước Kiến 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 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 được sở hữu bởi Tập đoàn; 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, bên liên quan; và quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất số 1265 tọa lạc tại 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 và Bà Hồ Thảo Nguyên làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 15 và 23.1*).

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ của Tập đoàn.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		<i>VNĐ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Dự phòng</i>			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	106.178.024.974	(20.868.635.551)	88.764.824.669	(20.868.635.551)	85.309.389.423	67.896.189.118	
Phải thu các bên liên quan	44.559.367.298	-	99.403.244.241	-	44.559.367.298	99.403.244.241	
Các khoản phải thu khác	280.941.878.301	(9.447.690.000)	231.141.861.122	(9.447.690.000)	271.494.188.301	221.694.171.122	
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.521.697.904	-	115.204.799.697	-	9.521.697.904	115.204.799.697	
TỔNG CỘNG	441.200.968.477	(30.316.325.551)	534.514.729.729	(30.316.325.551)	410.884.642.926	504.198.404.178	

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>		<i>VNĐ</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
Nợ phải trả tài chính					
Vay ngắn hạn	295.828.185.237	222.505.921.954	295.828.185.237	222.505.921.954	
Vay dài hạn	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396	1.680.676.650.625	1.635.424.065.396	
Phải trả các bên liên quan	944.757.185.470	667.512.887.177	944.757.185.470	667.512.887.177	
Phải trả người bán	88.647.134.012	107.914.603.316	88.647.134.012	107.914.603.316	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác, và chi phí phải trả	345.875.182.445	313.281.886.965	345.875.182.445	313.281.886.965	
TỔNG CỘNG	3.355.784.337.789	2.946.639.364.808	3.355.784.337.789	2.946.639.364.808	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này bằng với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

34. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn như sau:

	Vốn điều lệ		Đã góp	VND	Vốn còn phải góp
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu (%)			
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	51	-		507.000.000.000
Công ty TNHH Phú Việt Tín	460.900.000.000	100	(236.709.734.007)		224.190.265.993
TỔNG CỘNG	967.900.000.000		(236.709.734.007)		731.190.265.993

35. CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

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

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

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



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Minh Hoàng
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2014