



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**QUOC CUONG GIA LAI JOINT - STOCK Co.,**

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2014**



*Tháng 04/2015*

## 1. KHU DÂN CƯ PHƯỚC KIẾN:



### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án là một khu ốc đảo của Thành phố nằm tiếp giáp với Quận 7, cách trung tâm Quận 1 khoảng 4km và thời gian đi đến trung tâm Quận 1 khoảng 15 phút.
- Dự án nằm trên đại lộ Nguyễn Văn Linh, cách Phú Mỹ Hưng khoảng 1km về hướng tây.
- Dự án nằm cạnh KDC Phú Long, gần trường học, bệnh viện Pháp Việt

### b. Thông tin chi tiết:

<b>Vị trí</b>	xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp.HCM
<b>Diện tích khuôn viên</b>	933.140m <sup>2</sup>
<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	100%
<b>Thuận chủ trương đầu tư</b>	QĐ số 4943/UBND-ĐTMT ngày 04/10/2010 QĐ số 6296/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2010
<b>Văn bản gia hạn</b>	VB số 2936/UBND-ĐTMT ngày 17/06/2013
<b>Thông tin quy hoạch</b>	
+ QĐ điều chỉnh nhiệm vụ 1/2000	QĐ số 3387/QĐ-UBND ngày 08/07/2011
+ QĐ điều chỉnh đồ án 1/2000	QĐ số 435/QĐ-UBND ngày 25/01/2013
+ QĐ duyệt nhiệm vụ 1/500	QĐ số 329/QĐ-UBND ngày 09/09/2013
+ Văn bản thỏa thuận mép bờ cao	VB số 6982/SGTVT-GTT ngày 09/04/2013
+ Thuận chủ trương xây dựng cầu	VB số 5260/VP-ĐT ngày 21/07/2010
+ Chấp thuận hướng tuyến cầu	VB 1520/UBND-ĐT ngày 09/04/2012
+ VB duyệt TKCS cầu vượt sông Rạch Đĩa	7237/SGTVT-XD ngày 15/04/2013
<b>Quy mô dự án</b>	Xây dựng khu thương mại, hành chính, y tế, khu biệt thự nhà vườn, nhà liên kế và chung cư cao tầng.
<b>Tiến độ thực hiện</b>	Đã đền bù được khoảng 82%. Đẩy nhanh tiến độ hoàn tất đền bù, triển khai xây dựng hạ tầng dự án.
	Đã san lấp mặt bằng khoảng 78% trên tổng diện tích.
	Đã hoàn tất thiết kế QHCT 1/500 đang chờ cơ quan Nhà nước phê duyệt

## 2. DỰ ÁN QUỐC CƯỜNG GIA LAI II:



### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm trong tổng thể KDC 6B với diện tích 33.197m<sup>2</sup> trong tổng thể 735.592m<sup>2</sup>.
- Dự án nằm trên trục đường Nguyễn Tri Phương (nối dài), cách đại lộ Nguyễn Văn Linh 800m, cách Phú Mỹ Hưng 3km.

### b. Thông tin chi tiết:

<b>Vị trí</b>	Lô số 4, KDC 6B – Nguyễn Tri Phương, huyện Bình Chánh
<b>Diện tích khuôn viên</b>	33.197m <sup>2</sup>
<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	95%
<b>Quyết định giao đất</b>	QĐ 4733/QĐ-UBND ngày 22/10/2010
<b>Quyết định 1/500</b>	QĐ 04/QĐ-BQL ngày 08/01/2008
<b>Quyết định TKCS</b>	QĐ 21/TĐ.TKCS-BQLKN ngày 09/01/2009
<b>Quyết định phê duyệt dự án</b>	QĐ 78/QĐ-BQLKN ngày 12/09/2013 duyệt bổ sung QĐ 101/QĐ-BQLKN ngày 02/11/2009
<b>Quy mô dự án</b>	Xây dựng nhà liên kế, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội
<b>Tầng cao xây dựng chung cư</b>	30 tầng (bao gồm 4Block)
<b>Thông tin Nhà ở xã hội</b>	QĐ 1211/QĐ-UBND ngày 17/03/2014 của UBND Tp duyệt cho phép chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội
	(Được phép chuyển đổi 300 căn nhà ở thương mại thành 572 căn nhà ở xã hội)
<b>Tầng cao xây dựng nhà liên kế</b>	4 tầng
<b>Tổng số nền nhà liên kế</b>	76 nền (5m x 22m; 5m x 20m; 5.5m x 20m)
<b>Tiến độ thực hiện</b>	Đã san lấp mặt bằng, triển khai xây dựng hạ tầng, thi công đường nội bộ số 2, 3, 5

### 3. CHUNG CỬ CAO CẤP THE MANSION:



#### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm trên trục đường Nguyễn Văn Linh, nằm liền kề với dự án ASIAN Phú Mỹ, nằm đối diện với KDC Conic Phong Phú, Aview,...
- Dự án nằm cách Quốc lộ 1A khoảng 2km, cách Phú Mỹ Hưng khoảng 7km.

#### b. Thông tin chi tiết:

<i>Vị trí</i>	Khu 13E Đường Nguyễn Văn Linh, Phong Phú, Bình Chánh
<i>Diện tích khuôn viên</i>	5.777m <sup>2</sup> trong tổng thể 32ha
<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	100%
<i>Số tầng</i>	16 tầng (trong đó gồm 2 tầng thương mại, 1 tầng Penthouse)
<i>Số căn</i>	212 căn
<i>Số căn trên mỗi sàn</i>	08 căn/block
<i>Quyết định giao đất</i>	3690/QĐ-UBND ngày 28/08/2009
	Giấy CN QSDĐ số BA399645
<i>Quyết định TKCS</i>	17/TĐ.TKCS BQLKN ngày 04/12/2007
<i>Tiến độ thực hiện</i>	Đã hoàn tất xây dựng và giao nhà cho khách hàng tháng 05/2011

#### 4. CHUNG CƯ CAO CẤP GIAI VIỆT



##### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm bao quanh bởi 3 mặt tiền lớn như Đường Tạ Quang Bửu, Đường 1011 hướng ra Đường Phạm Thế Hiển, Đường 332 hướng ra Nguyễn Tri Phương.
- Dự án nằm gần trung tâm hành chính Quận 8, các trung tâm hành chính Quận 8 khoảng 800m
- Dự án cách Quận 5 khoảng 1km, cách đại lộ Nguyễn Văn Linh khoảng 1km, cách Chợ Bến Thành khoảng 4km, cách Phú Mỹ Hưng khoảng 3km, cách sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 8km.

##### b. Thông tin chi tiết:

<b>Vị trí</b>	340 Chánh Hưng, Phường 05, Quận 08, Tp.HCM
<b>Diện tích khuôn viên</b>	21.134m <sup>2</sup> trong tổng thể 42.268m <sup>2</sup>
<b>Quyết định phê duyệt nhà ở</b>	QĐ 30/QĐ-SXD-PTN ngày 26/03/2009
<b>Quy mô dự án</b>	xây dựng chung cư cao tầng
<b>Tầng cao xây dựng</b>	30 tầng (gồm 2 Block chung cư)
<b>Tổng số căn hộ</b>	Được duyệt 666 căn hộ. Dự kiến xin điều chỉnh 791 căn hộ ( <i>Đang nộp hồ sơ xin điều chỉnh chia nhỏ Khối 2 Block A1 tại Sở Xây Dựng</i> )
<b>Số căn trên mỗi sàn</b>	8 căn/sàn và dự kiến điều chỉnh 12 căn/sàn
<b>Tổng diện tích sàn xây dựng</b>	107.347m <sup>2</sup>
<b>Tiến độ thực hiện</b>	Block B2 đã xây dựng xong và bàn giao nhà. Block A1 (khối 1) hoàn thiện giao nhà vào ngày 30/06/2014 và triển khai xây dựng Block A1 (khối 2) giao nhà cho khách hàng vào Quý 2/2016. Tiến hành các thủ tục đầu tư block thương mại vào năm 2015.
<b>Diện tích căn hộ</b>	114,9m <sup>2</sup> , 144,7m <sup>2</sup> , 146,3m <sup>2</sup> , 78,2m <sup>2</sup> -> 109m <sup>2</sup>
<b>Thời gian hoàn thành</b>	Thời gian hoàn thành khối 2 Block A1 giao nhà Quý 2/2016

## 5. DỰ ÁN SÀI GÒN PLAZA



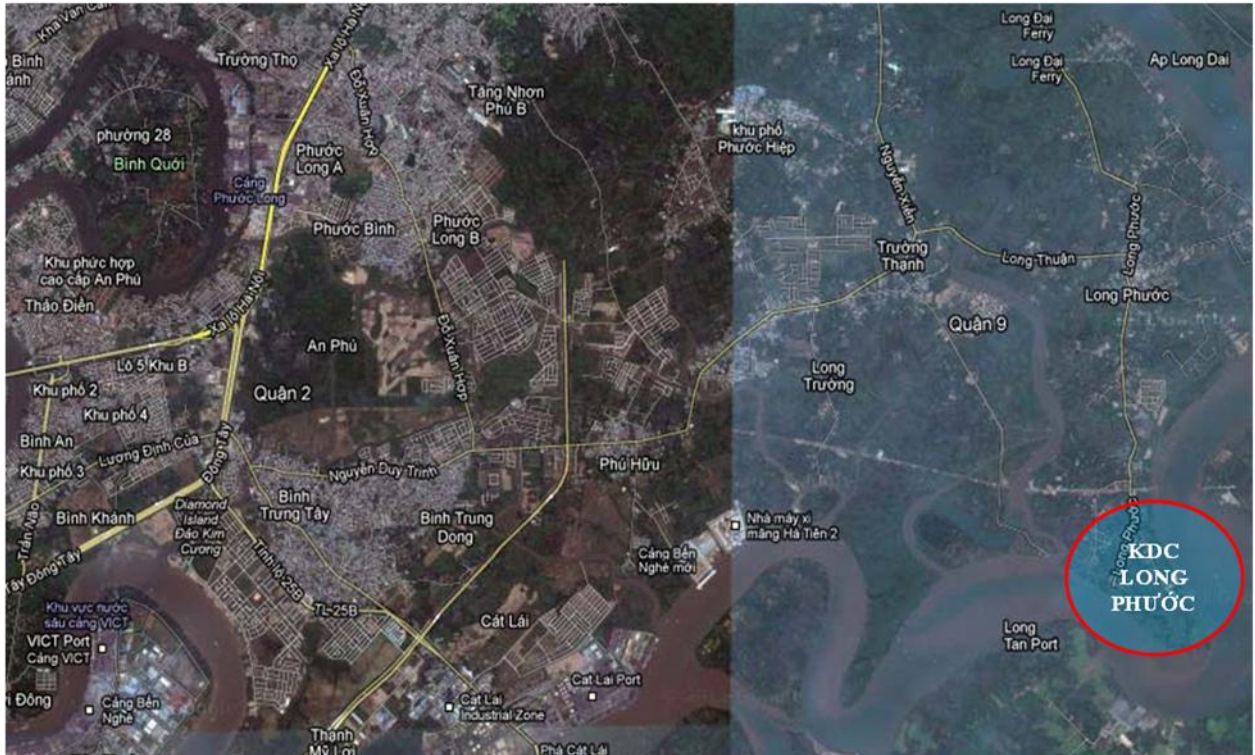
### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm trên trục đường Lê Thánh Tôn, nằm liền kề tòa nhà Lancaster, cách tòa nhà Vincom Center khoảng 80m.
- Dự án cách Chợ Bến Thành 1km và cách bưu điện Trung tâm Sài Gòn 1km.

### b. Thông tin chi tiết:

<i>Vị trí</i>	24 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM
<i>Diện tích khuôn viên</i>	1.437,7m <sup>2</sup>
<i>Tỷ lệ sở hữu của QCG</i>	96.39%
<i>Quyết định giao đất</i>	2630/QĐ-UBND ngày 20/06/2008
	Giấy chứng nhận QSDĐ số BD866820 do Sở TNMT cấp ngày 09/03/2011
<i>Giấy phép xây dựng</i>	Giấy phép xây dựng số 23/GPXD Sở XD cấp ngày 29/01/2011 và Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 129/GPXDĐC do Sở XD cấp ngày 22/11/2013
<i>Quy mô dự án</i>	Xây dựng văn phòng và căn hộ cho thuê
<i>Tầng cao xây dựng</i>	22 tầng gồm 04 hầm, trệt, 20 lầu và tầng kỹ thuật (trong đó 9 tầng văn phòng, 10 tầng căn hộ)
<i>Tiến độ thực hiện</i>	Thi công xong phần hầm, đổ bê tông đến sàn tầng 12.
<i>Thời gian hoàn thành</i>	Dự kiến Quý 4/2015

## 6. DỰ ÁN LONG PHƯỚC – QUẬN 9



### a. Vị trí đặc địa:

Dự án là một ốc đảo tiếp giáp với sông Đồng Nai

### b. Thông tin chi tiết:

<b>Vị trí</b>	Phường Long Phước, Quận 9, Tp.HCM
<b>Diện tích khuôn viên</b>	112ha
<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	100%
<b>Quy mô dự án</b>	Xây dựng trung tâm thương mại, hành chính, văn phòng, biệt thự vườn, nhà liên kế và chung cư cao tầng
<b>Tiến độ thực hiện</b>	Đã đền bù được 17.8% trên tổng số 112ha
	Đang triển khai thủ tục pháp lý dự án

## 7. KHU DÂN CƯ ĐA PHƯỚC



### a. Vị trí đặc địa:

Dự án nằm trên trục đường song hành Quốc lộ 50, cách đại lộ Nguyễn Văn Linh khoảng 4km.

### b. Thông tin chi tiết:

<i>Vị trí</i>	Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Tp.HCM
<i>Diện tích khuôn viên</i>	117.652m <sup>2</sup>
<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	43,81%
<i>Quy mô dự án</i>	Xây dựng nhà liên kế và chung cư cao tầng.
<i>Tổng số nền nhà liên kế</i>	314 nền
<i>Tổng số căn hộ</i>	340 căn
<i>Quyết định nhiệm vụ 1/500</i>	QĐ 268/QĐ-UBND ngày 25/01/2011
<i>Quyết định QHCT 1/500</i>	QĐ 6377/QĐ-UBND ngày 10/10/2013



## 8. CHUNG CƯ CAO CẤP LƯƠNG ĐỊNH CỬA



### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm trên trục đường Lương Định Cửa, cách cầu Sài Gòn khoảng 1km, cách cầu Thủ Thiêm khoảng 1km và cách trung tâm Quận 1 khoảng 2km.

### b. Thông tin chi tiết:

<i>Vị trí</i>	Đường Lương Định Cửa, P.Bình Khánh, Q.2, Tp.HCM
<i>Diện tích khuôn viên</i>	4.684,6m <sup>2</sup> trong tổng thể 13.372,1m <sup>2</sup>
<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	55%
<i>Quy mô dự án</i>	Xây dựng chung cư cao tầng
<i>Quyết định giao đất</i>	QĐ 218/QĐ-Ttg ngày 13/03/2000
<i>Quyết định 1/500</i>	QĐ 15999/QĐ-UBND ngày 08/12/2010
<i>Tầng cao xây dựng</i>	20 tầng (trong đó 2 tầng TTTM, 01 tầng 1 Penthouse)
<i>Tổng số căn hộ</i>	280 căn
<i>Thời gian thực hiện</i>	Đất sạch 100%; Hạ tầng xung quanh hoàn chỉnh; Mặt bằng đã san lấp; Thiết kế hoàn chỉnh và sẵn sàng thi công

## 9. BIỆT THỰ CẢNH SÔNG 13E



### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm trong khu tổng thể 13E với diện tích 9.165,7m<sup>2</sup> trong tổng thể 320.542m<sup>2</sup>, nằm trên trục đường Nguyễn Văn Linh, đối diện Chung cư Conic Phong Phú.
- Dự án nằm tiếp giáp với Rạch Chôm tạo nên cảm giác thiên nhiên thoáng mát, phù hợp cho việc nghỉ dưỡng sau một ngày làm việc mệt mỏi.

### b. Thông tin chi tiết:

<i>Vị trí</i>	13E đường Nguyễn Văn Linh, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh
<i>Diện tích đất ở</i>	9.165,7m <sup>2</sup> trong tổng thể 320.542m <sup>2</sup>
<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	100%
<i>Tổng số nền</i>	38 nền (10m x 20m; 11m x 22m; 12m x 22m)
<i>Quyết định giao đất</i>	3690/QĐ-UBND ngày 28/08/2008
<i>Thời gian thực hiện</i>	Đã hoàn tất cơ sở hạ tầng; Đã được cơ quan Nhà nước cấp Giấy CNQSDĐ và sẵn sàng xây dựng

## 10. CHUNG CƯ CAO CẤP HIỆP PHÚ



<b>a. Vị trí đặc địa:</b>	
-	Dự án nằm trên trục đường Xa lộ Hà Nội.
-	Cách cầu Sài Gòn khoảng 4km
<b>b. Thông tin chi tiết:</b>	
<b>Vị trí</b>	11km9 xa Lộ Hà Nội, P.Hiệp Phú, Quận 9, Tp.HCM
<b>Diện tích khuôn viên</b>	14.388,9m <sup>2</sup>
<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	55%
<b>Quyết định phê duyệt nhà ở</b>	97/QĐ-SXD-PTN ngày 15/09/2008
<b>Quy mô dự án</b>	Xây dựng khối văn phòng và chung cư
<b>+ Văn phòng</b>	
<b>Tầng cao xây dựng</b>	25 tầng
<b>Tổng diện tích sàn xây dựng</b>	25.642m <sup>2</sup> (Chưa tính tầng hầm)
<b>+ Căn hộ</b>	
<b>Tầng cao xây dựng</b>	25 tầng
<b>Tổng số căn hộ</b>	492 căn
<b>Tổng diện tích sàn xây dựng</b>	72.392m <sup>2</sup> (Chưa tính tầng hầm)
<b>Thời gian thực hiện</b>	Đất sạch 100%; Đã san lấp mặt bằng; Đã hoàn tất thiết kế, xây dựng xong nhà mẫu và sẵn sàng xây dựng.

## 11. KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 7, QUẬN 8



### a. Vị trí đặc địa:

- Dự án nằm tiếp giáp với trục đường Phạm Thế Hiển, cách đại lộ Nguyễn Văn Linh khoảng 500m.

### b. Thông tin chi tiết:

<i>Vị trí</i>	Đường Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, Tp.HCM
<i>Diện tích đất ở</i>	7.109,7m <sup>2</sup>
<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	100%
<i>Tổng số nền</i>	60 nền
<i>Thời gian thực hiện</i>	Đất sạch 100%; Đã hoàn tất cơ sở hạ tầng; Đã cấp sổ, sẵn sàng xây dựng

## 12. KHU DÂN CƯ TRUNG NGHĨA



<b>a. Vị trí đặc địa:</b>	
<b>b. Thông tin chi tiết:</b>	
<b>Vị trí</b>	Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Tp.Đà Nẵng
<b>Diện tích khuôn viên</b>	53.921m <sup>2</sup>
<b>Diện tích đất ở</b>	11.695m <sup>2</sup>
<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	100%
<b>Tổng số nền</b>	327 nền
<b>Quy mô dự án</b>	Xây dựng nhà phố liền kề
<b>Thời gian thực hiện</b>	Đã hoàn tất cơ sở hạ tầng; Đã được cấp GCN QSDĐ; Giao nền ngay cho khách

### 13. DỰ ÁN MARINA ĐÀ NẴNG



a. Vị trí đặc địa:	
b. Thông tin chi tiết:	
<i>Vị trí</i>	Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Tp.Đà Nẵng
<i>Diện tích khuôn viên</i>	17ha5512
<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	51%
<i>Giấy chứng nhận đầu tư</i>	Số 321022000134 ngày 27/01/2011
<i>Quy mô dự án</i>	Xây dựng văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và bến du thuyền

## 14. DỰ ÁN NGÀNH CAO SU



- ✓ 3.000 ha cao su tại huyện Chu Prông, tỉnh Gia Lai trồng đã được 5, 4, 3 năm tuổi.
- ✓ 3.000 ha cao su tại tỉnh Carache, Campuchia đã trồng được 4, 3 và 2 năm tuổi.
- ✓ Tổng cộng hai dự án trên Công ty sở hữu khoảng 6.000 ha cao su, đến tuổi khai thác mũ từ Quý 4/ 2014 và lần lượt đến năm 2019 khai thác 100% trên 6.000 ha

## 16. NGÀNH THỦY ĐIỆN



- ✓ Năm 2012 phát điện 3 tổ máy dự án thủy điện Iagrai 1 công suất 10,8MW
- ✓ Hiện còn 3 công trình thủy điện Iagrai 2, Pleikeo; Anyun Trung công suất tổng cộng 34MW đang tiến hành thi công dự kiến đưa vào khai thác Quý 2/2017.



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**NĂM 2014**

**I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**
- Tên tiếng anh : **QUOC CUONG GIA LAI JOINT STOCK COMPANY**
- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5900 409 387
- Vốn điều lệ : 1.300.040.290.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ : Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P.Trà Bá, Tp. Pleiku, Gia Lai
- Số điện thoại : (059) 3 820 046/061
- Số Fax : (059) 3 820 549
- Website : **www.quoccuonggialai.com.vn**
- Mã cổ phiếu : QCG

**2. Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5900 409 387 cấp lần đầu ngày 21/03/2007 thay đổi lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tiền thân là Xí nghiệp tư doanh Quốc Cường.

**Năm 1994:**

Công ty bắt đầu thành lập năm 1994 với tên Xí nghiệp Tư doanh (XNTD) Quốc Cường với lĩnh vực kinh doanh chính là: khai thác chế biến gỗ xuất khẩu, mua bán và xuất khẩu hàng nông lâm sản và cà phê, xuất nhập khẩu phân bón với hơn 500 lao động.

**Năm 2005:**

Hợp tác với XNTD Hoàng Anh thành lập Công ty TNHH Xây Dựng và phát triển nhà Hoàng Anh. Từ đó công ty bắt đầu chuyển sang lĩnh vực bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh, điển hình là 2 dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh 1 & 2 và đưa lĩnh vực này thành mảng kinh doanh chủ lực.

**Năm 2007:**

- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án thủy điện Iagrai 1, Iagrai 2, Pleikeo, Anzyn Trung và 4000ha cao su.
- Dựa trên những lợi thế sẵn có, Công ty mở rộng phát triển hơn về lĩnh vực bất động sản.
- Góp vốn thành lập các công ty con như Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh, Công ty TNHH ĐTPT Nhà Quốc Cường, Công ty CP ĐT BĐS Hiệp

Phú, Công ty TNHH TM và KD Nhà Phạm Gia, Công ty Cổ Phần Giai Việt, ...

**Năm 2008:**

- Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 45 ha
- Góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia và một số dự án khác.

**Năm 2009:**

- Nâng tỷ lệ góp vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú lên 55% vốn điều lệ.
- Tháng 02/2009, khởi công xây dựng dự án Thủy điện Iagrai 1 với công suất 10,8MW.
- Xây dựng 2 dự án căn hộ Trần Xuân Soạn và The Mansion
- Đầu tư vào các dự án: Lê Thánh Tôn - Q.1, Lương Định Của - Q.2, Võ Thị Sáu - Q.3, Dự án Hiệp Phú - Quốc Lộ 50 và rất nhiều dự án khác.
- Khai hoang trồng mới thêm trên 1.000 ha cao su.
- Khởi công xây dựng thủy điện Iagrai 1.
- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 45ha lên đến 93ha.
- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt và 6B.
- Thực hiện dự án KDC Lương Định Của thuộc P.Bình Khánh, Q.2, Tp.HCM với tỷ lệ vốn góp 55% tại Công ty Detesco.

**Năm 2010:**

- Phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ.
- Ủy ban nhân dân Tp.HCM chấp thuận cho Công ty xây dựng cầu vượt sông Rạch Đĩa bắt từ khu dân cư Phước Kiển ra đường Nguyễn Văn Linh, Q.7
- Trồng mới trên 800ha cao su
- Triển khai xây dựng dự án Giai Việt, phường 5, quận 8, Tp HCM

**Năm 2011:**

- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện dự án thủy điện Iagrai 1.
- Hoàn thành xây dựng và bàn giao căn hộ dự án The Mansion và Trần Xuân Soạn.
- Triển khai làm hạ tầng và mở bán dự án đất nền Trung Nghĩa – Dĩ Nặng
- Thực hiện chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt.
- Trồng mới 600ha cao su.

**Năm 2012:**

- Hoàn thành và đưa vào sử dụng thủy Điện Iagrai 1 với công suất đưa vào hoạt động với công suất 10.8MW
- Đền bù dự án Phước Kiển đến 80%
- Xây dựng dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1.

**Năm 2013:**

- Hoàn thành xây dựng xong Block B2 thuộc dự án Khu căn hộ Cao cấp Giai Việt và bàn giao nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom.
- Xây dựng tiếp Block A2 (khối 1) Giai Việt dự kiến tháng 06/2014 giao nhà.
- Thỏa thuận thành về việc chuyển nhượng 9 tầng văn phòng tại dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1 cho Ngân hàng BIDV.
- Xin điều chỉnh chuyển 300 căn nhà ở thương mại thành 572 căn nhà ở xã hội tại dự án KDC 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp HCM.
- Xây dựng tiếp và hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh nhà ở thương mại của dự án 6B sang nhà ở xã hội. Dự kiến Quý 4/2015 giao nhà.

### Năm 2014

- Hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu của Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh. Trung tâm lưu ký chứng khoán cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần 3 ngày 22/08/2014. Cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tăng vốn điều lệ lên 1.300.040.290.000 đồng.
- Xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên khoảng 2.800.000.000.000 đồng.
- Triển khai xây dựng tiếp Block A1.2 Giai Việt phường 5, Quận 8 dự kiến giao nhà tháng 06/2016.
- Hoàn thành chuyển nhà ở TM sang nhà ở xã hội dự án 6B theo quyết định số 1211 ngày 17/03/2014 của UBND Thành phố. Tiếp tục Xây dựng hoàn thành Dự án nhà ở thương mại của dự án 6B, dự kiến giao nhà Quý 4/2015.

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:
  - + Bất động sản
  - + Cao su
  - + Gỗ
  - + Thủy điện
- Địa bàn kinh doanh
  - + Tỉnh Gia Lai
  - + Tp. Hồ Chí Minh

### 4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

#### 4.1 Mô hình quản trị:



**4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:** Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần với chi tiết như sau:

**a) Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao

nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

**b) Hội đồng Quản trị:** Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT.

**c) Ban kiểm soát:** Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHĐCĐ bầu ra.

**d) Ban Tổng giám đốc:** Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hiện tại, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc thì HĐQT bổ nhiệm một thành viên Hội đồng hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc điều hành; trong trường hợp này Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

#### **e) Phòng Hành chính - Nhân sự**

- Xây dựng, ban hành chính sách, quy chế về việc sử dụng, quản lý lao động, nội quy lao động, hệ thống thang lương, bảng lương, quy chế khen thưởng, kỷ luật, v.v
- Tuyển dụng nhân viên, đào tạo, bố trí, đề bạt, khen thưởng, kỷ luật.
- Thực hiện công tác định mức lao động, chấm công, tính lương, giải quyết các chế độ lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn, các chế độ lao động khác cho nhân viên.
- Xây dựng, ban hành quy chế về việc sử dụng, quản lý con dấu, v.v...
- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, lễ tân, tổ chức hội họp, v.v...
- Mua sắm, cấp phát, quản lý sử dụng thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm.

#### **f) Phòng kinh doanh**

- Hoạch định những kế hoạch kinh doanh và sản xuất cho Công ty.
- Xây dựng chiến lược Marketing, hệ thống phân phối, kế hoạch kinh doanh, cơ chế chính sách phục vụ công tác bán hàng và thu hồi công nợ.
- Thực hiện công tác tuyên truyền, quảng cáo, lập kế hoạch quảng bá thương hiệu Công ty.
- Giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác chăm sóc, phục vụ khách hàng.

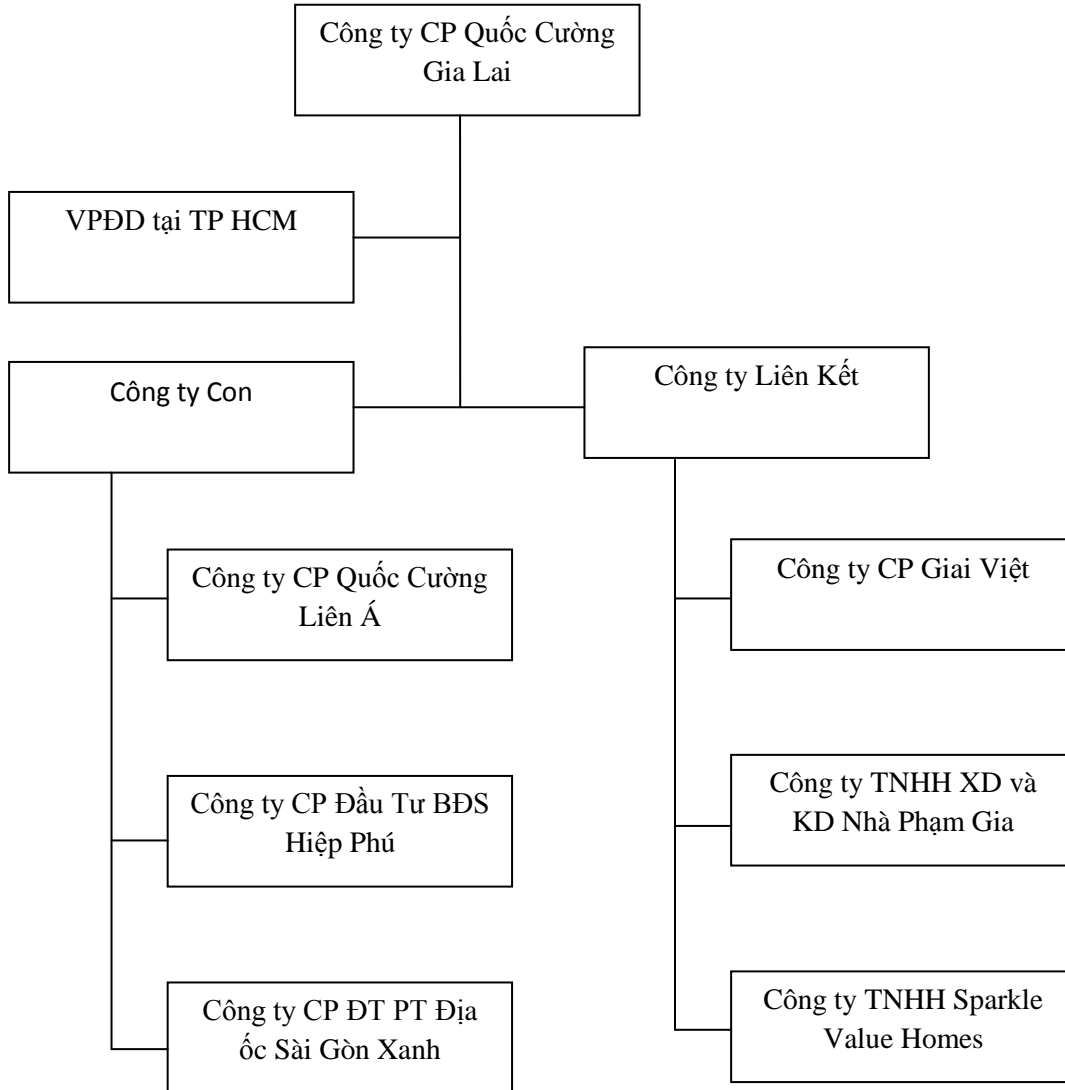
#### **g) Ban quản lý dự án:**

- Quản lý và điều hành các hoạt động tại các công trình thủy điện và cao su, các dự án Bất động sản và phát triển xây dựng dự án.
- Báo cáo thường xuyên lên Ban Tổng giám đốc.

#### **h) Phòng kế toán:**

- Theo dõi các chứng từ kế toán, lưu trữ sổ sách, hạch toán và tư vấn cho Ban Tổng giám đốc và tình hình tài chính của Công ty.
- Lập kế hoạch tài chính, dòng tiền – đầu tư và tín dụng ngắn hạn, trung và dài hạn; Xây dựng các quy chế lưu trữ chứng từ, luân chuyển chứng từ nội bộ, thanh toán nội bộ, v.v...
- Thực hiện công tác quản lý tài sản và sử dụng vốn.
- Phối hợp phòng Hành chính – Nhân sự tính tiền lương, thanh toán bảo hiểm xã hội, y tế, tai nạn và các chế độ khác cho nhân viên.
- Lập báo cáo thuế, quyết toán thuế, báo cáo tài chính và các loại báo cáo khác theo quy định của Nhà nước và theo yêu cầu của Công ty.
- Thực hiện công tác kiểm toán nội bộ để bảo đảm tính chính xác và trung thực về số liệu nhằm hạn chế tối đa những sai sót có thể xảy ra.

### 4.3 Sơ đồ cấu trúc các công ty con và công ty liên kết



**Các công ty con:**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Vốn Điều Lệ (VĐL)</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh</b>
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	250.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 240.972.500.000 đồng (tương đương 96,39% VĐL)	Xây dựng nhà các loại. 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. Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư BĐS Hiệp Phú	232.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 127.600.000.000 đồng (tương đương 55% VĐL)	Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và khu du lịch; Đầu tư xây dựng, cho thuê cao ốc văn phòng; Lập dự án đầu tư; San lấp mặt bằng; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.
Công ty CP ĐT PT Địa ốc Sài Gòn Xanh	300.000.000.000. Trong đó, QCGL góp 252.015.000.000 đồng (tương đương 84,02 % VĐL)	Kinh doanh bất động sản; Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp – cụm công nghiệp. Đầu tư xây dựng kinh doanh khu nhà ở, trung tâm thương mại, trường học, khu du lịch sinh thái. Đầu tư xây dựng công trình thủy điện và nhiệt điện. Sản xuất và mua bán vật tư xây dựng. Nhà hàng. Lập dự án đầu tư. Mua bán máy móc thiết bị phục vụ ngành xây dựng. Thi công lắp đặt các công trình dân dụng và công nghiệp. Nuôi trồng thủy sản nước ngọt nước lợ. Sản xuất và mua bán thiết bị nội thất.

## Các công ty liên kết

Tên Công ty	Vốn Điều Lệ (VĐL)	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty Cổ phần Giai Việt	24.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 11.760.000.000 đồng (tương đương 49% VĐL)	Phát triển và kinh doanh bất động sản; Dịch vụ nhà đất; Kinh doanh nhà; Mua bán, chế biến nông sản thô.
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	239.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 104.705.900.000 đồng (tương đương 43.81%)	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty TNHH Sparkle Value Homes	186.500.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 55.950.000.000 đồng (tương đương 30% VĐL)	Kinh doanh bất động sản. (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài)

## 5. Định hướng phát triển:

### a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào 3 mảng mũi nhọn là: Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản, đa dạng sản phẩm cao cấp trung cấp và các dự án phát triển nhà ở; dự án trồng và khai thác cao su tại Việt Nam và Campuchia; đầu tư khai thác các thủy điện vừa và nhỏ. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư nhanh gọn hiệu quả.
- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng và chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đa dạng ngành nghề (thủy điện, cao su, ...).

### b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Phát triển công ty theo định hướng chuyên nghiệp để đáp ứng được mục đích phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường đa dạng hóa các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường.
- Huy động vốn đầu tư để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị kinh doanh.

### c) Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

## 6. Các rủi ro:

### 6.1 Rủi ro về kinh tế:

Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm bất động sản, thủy điện, cao su, chế biến gỗ đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự thay đổi của nền kinh tế, nhất là bất động sản vì liên quan nhiều đến chính sách lãi suất ngân hàng, tính thanh khoản của thị trường vốn cũng như chính sách tín dụng của các ngân hàng thương mại, tình hình



lạm phát, ... Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro trước tiên và quan trọng, tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nhằm khắc phục những khó khăn này, Công ty luôn chú trọng đến việc tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường. Trong tương lai, những dự báo về phục hồi kinh tế cũng sẽ cho phép Công ty mở ra nhiều triển vọng phát triển mới.

## **6.2 Rủi ro về nguyên vật liệu giá cả đầu vào**

### **6.2.1 Lĩnh vực xây dựng kinh doanh Bất động sản**

Do đây là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong 1 năm gần đây nên nguồn nguyên vật liệu xây dựng với giá cả đang ngày càng tăng cao từ sự phục hồi của nền kinh tế cũng là một trong những rủi ro đáng quan tâm của Công ty. Giá cả nguyên vật liệu đầu vào như sắt, thép, xi măng, cát, bê tông, các vật liệu xây dựng hoàn thiện và nhân công lao động... (đặc biệt là thép, bê tông) biến động bất thường là nhân tố ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí và giá vốn đối với các sản phẩm nhà thấp tầng và căn hộ cao cấp của Công ty. Tuy nhiên, Công ty luôn có kế hoạch dự trữ một phần nguyên vật liệu phù hợp để giảm thiểu một phần thiệt hại về giá gia tăng. Đồng thời, QCGI cũng duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp điều tiết một phần giá hợp lý. Vì vậy, rủi ro về nguồn và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng có thể kiểm soát được.

### **6.2.2 Lĩnh vực kinh doanh cà phê và các mặt hàng nông sản**

Do Công ty chỉ kinh doanh mặt hàng dưới hình thức mua bán theo vụ mùa không sản xuất nên rủi ro trực tiếp về nguồn nguyên liệu ở lĩnh vực này là không có. Tuy nhiên, Công ty cũng sẽ chịu rủi ro gián tiếp nếu các nhà cung cấp nguyên liệu cafe thô cho Công ty gặp khó khăn trong việc thu hoạch hạt cafe hoặc các mặt hàng nông sản khác trong những giai đoạn thời tiết thay đổi thất thường, dẫn đến tình trạng sản lượng cafe không được thu hoạch như dự kiến. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh và doanh thu từ lĩnh vực này của Công ty.

## **6.3 Rủi ro tài chính**

Đặc điểm trong tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản là phải vay lượng vốn lớn từ ngân hàng với chính sách lãi suất còn nhiều biến động và phụ thuộc vào tình hình lạm phát cũng như lượng tiền trên thị trường vốn. Do đó, để triển khai các dự án bất động sản thì QCGI cũng không tránh khỏi rủi ro cao về lãi suất vay: Thời gian đền bù kéo dài lãi vay phát sinh, chưa đủ định mức lãi xuất, thanh khoản và khả năng giải ngân. Nếu các ngân hàng bị tác động bởi yếu tố kiểm soát tín dụng, chính sách thắt chặt tiền tệ nếu có thì nguồn vốn cung cấp cho các dự án sẽ bị ảnh hưởng; đồng thời, nguồn thu và thanh khoản từ khách hàng theo tiến độ bị hạn chế, sẽ tác động lên doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Công ty luôn tìm ra các phương án xoay sở tối ưu nhất để đề phòng các rủi ro lớn nhất là Bất Động Sản, Công ty luôn có phương án dự phòng, dòng tiền tối thiểu để phục vụ các dự án đang dở dang và giảm thiểu lãi vay cũng như chi phí quản lý.

## **6.4 Rủi ro đặc thù ngành**

### **6.4.1 Thủy điện**

Điều kiện thiên nhiên là nhân tố rủi ro lớn nhất ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của ngành thủy điện. Sản lượng và hiệu quả của nhà máy thủy điện phụ thuộc chính vào nguồn nước. Trong trường hợp hạn hán kéo dài làm lượng nước tích trong hồ chứa thấp, ảnh hưởng lớn tới sản lượng điện sản xuất.

Ngoài ra, các thiên tai khác như lũ quét và mưa lớn có thể gây thiệt hại về đường xá và các công trình đê đập của nhà máy, gây ra sự cố trong việc phát điện và tăng chi phí sửa chữa. Trong quá trình vận hành, máy móc thiết bị của nhà máy có thể bị hỏng, nắng hạn kéo dài dẫn đến việc sản xuất bị gián đoạn làm cho sản lượng điện và doanh thu của Công ty giảm sút.

### **6.4.2 Cao su**

Rủi ro của lĩnh vực này nằm ở điều kiện thiên nhiên ảnh hưởng đến sản lượng mủ khai thác của cây cao su.

Ngoài ra, một yếu tố khác ảnh hưởng đến tình hình đầu tư cao su của Công ty và của những doanh nghiệp khác cùng ngành trong nước là sự cạnh tranh về giá xuất khẩu với các nước khác. Hiện nay, do khoảng cách về sản lượng khai thác hàng năm của Việt Nam so với các nước khác như Thái Lan, Indonesia và Malaysia vẫn còn rất lớn nên Việt Nam không chủ động được về giá xuất khẩu. Thị trường xuất khẩu chính của cao su Việt Nam tập trung vào Trung Quốc nên thời giá thị trường của sản phẩm có thể biến động theo sự thay đổi về chính sách ngành cao su và ngành sản xuất vỏ ruột xe của khách hàng này. Tuy nhiên, xét về dài hạn cao su thiên nhiên sẽ mang lại hiệu quả lớn về kinh tế cho xã hội Việt Nam nói chung và cho Công ty nói riêng.

## **7. Thuận lợi**

**7.1 Thủy điện:** Thủy điện dưới 30MW giá điện áp dụng theo parem và giá có giờ cao điểm, giờ thấp điểm,... nên các Thủy điện dưới 30MW rất thuận lợi về mặt giá bán điện

**7.2 Gỗ:** Với kinh nghiệm lâu năm trong nghề khai thác chế biến, các máy móc thiết bị đã khấu hao 100%. Tay nghề công nhân ổn định, mức lương tại Gia Lai thấp so với mức lương tại Tp.HCM nên sản xuất ổn định, tiết kiệm, giá thành rẻ.

**7.3 Phát triển dự án:** Vị trí đặc địa, hạ tầng xung quang hoàn chỉnh, kết nối giao thông vào các khu dân cư sầm uất, giá trị bất động sản gia tăng và làm các vị trí xung quanh hạn chế. Do đó, đất QC rất thuận lợi gia tăng giá trị nhờ các hạ tầng và lợi thế xung quanh đã hoàn chỉnh.

**7.4 Xây dựng:** Quốc Cường tự tổ chức thi công, giá trị vô hình. Tài sản công ty Xây Dựng là đội ngũ kỹ thuật lâu năm, các máy móc thiết bị đã khấu hao hơn 70% nên tạo ra giá thành thấp nhất để cho ra sản phẩm Bất Động Sản uy tín chất lượng có thể tháo gỡ với tình hình thị trường hiện nay tất cả là nhờ vị trí đắc địa, chất lượng và giá thành rẻ.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2014: ĐV tính 1.000.000đ

- Doanh thu thuần	:	<b>523.528</b>
- Lợi nhuận trước thuế TNDN	:	<b>27.103</b>
- Thu nhập sau thuế của chủ sở hữu Công ty	:	<b>32.375</b>

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2014	THỰC HIỆN NĂM 2013	THỰC HIỆN NĂM 2014	So sánh thực hiện năm 2014	
				So với thực hiện 2013	So với kế hoạch năm 2014
A	B	C	D	$E=D/C*100$	$F=D/B*100$
<b>Doanh thu và các khoản thu nhập khác</b>	<b>1,500,000</b>	<b>1,015,016</b>	<b>916,201</b>	90.26	<b>61</b>
Doanh thu thuần		972,856	523,528	53.81	
Doanh thu HĐTC		7,020	386,068	5,499.5	
Thu nhập khác		35,140	6,605	18.80	
<b>Tổng chi phí</b>		<b>1,002,520</b>	<b>889,097</b>	88.68	
Giá vốn hàng bán		910,374	561,731	61.70	
Chi phí tài chính		59,201	297,210	502.03	
Chi phí bán hàng		3,920	3,570	91.07	
Chi phí quản lý		14,511	18,889	130.17	
Chi phí khác		14,514	7,697	53.03	
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>	<b>100,000</b>	<b>12,496</b>	<b>27,103</b>	216.90	<b>27</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		-	<b>(3,517)</b>		

<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>		<b>(6,480)</b>	<b>8,789</b>		
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>6,016</b>	<b>32,375</b>	538.148	
<b>Phân bổ:</b>					
Lỗ của các cổ đông thiểu số		(8,768)	(482)		
Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		14,784	32,858	222.25	

Trong năm 2014, Công ty hoàn thành được 61% kế hoạch doanh thu và 27% kế hoạch lợi nhuận trước thuế. So với năm 2013, doanh thu chỉ đạt 90.06%. Nhưng nhờ sự điều hành và lãnh đạo sáng suốt từ Ban Tổng giám đốc đã đề ra các chính sách, phương án xử lý kịp thời các chi phí phát sinh, sang năm 2014 Công ty đã lãi được 32.375 triệu đồng và có thu nhập thuộc về các cổ đông của Công ty là 32.858 triệu đồng.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành:

STT	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Chủ tịch
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	Thành viên
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	Thành viên
4	Ông Hà Việt Thắng	04/07/1978	191429766	Thành viên
5	Bà Đặng Phạm Minh Loan	18/03/1977	024326432	Thành viên
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>			
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Tổng giám đốc
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	P.Tổng giám đốc
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	P.Tổng giám đốc
<b>III</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>			
1	Bà Đặng Thị Bích Thủy	18/03/1976	230504467	Trưởng BKS
2	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	19/02/1980	225122734	Thành viên
3	Ông Nguyễn Đa Thời	08/09/1974	024975098	Thành viên
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>			
1	Ông Nguyễn Minh Hoàng	08/06/1964	230274468	Kế toán trưởng

## 2.1 Bà Nguyễn Thị Như Loan – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Thị Như Loan
Số chứng minh nhân dân	: 230022268 do CA Gia Lai cấp ngày 26/10/2010
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 10 tháng 10 năm 1960
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P.Trà Bá, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ năm 1994 đến tháng 02/2007	: Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch HĐQT Công ty CP ĐTPT Địa ốc Sài Gòn Xanh Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc Cường Liên Á
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 60.582.799 cổ phần, chiếm 47.67% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 60.582.799 cổ phần, chiếm 47.67% vốn điều lệ

## 2.2 Ông Lại Thế Hà – Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	: Lại Thế Hà
Số chứng minh nhân dân	: 230001470 do CA Gia Lai cấp ngày 09/07/2001
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 03 tháng 08 năm 1956

Nơi sinh	: Thái Ninh, Thanh Ba, Phú Thọ
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Nam Định
Địa chỉ thường trú	: 15 Trường Chinh, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cư nhân lâm nghiệp
Quá trình công tác	
- Năm 2001 – năm 2005	: Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Pleiku
- Năm 2006 – tháng 02/2007	: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 597.500 cổ phần, chiếm 0.47% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 597.500 cổ phần, chiếm 0.47% vốn điều lệ

### 2.3 Ông Nguyễn Quốc Cường – Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Quốc Cường
Số chứng minh nhân dân	: 025030579 do CA Tp.HCM cấp ngày 25/03/2009
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 12 tháng 02 năm 1982
Nơi sinh	: Tp.Pleiku, Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Đà Nẵng
Địa chỉ thường trú	: 236 Phạm Thái Bường, P.Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM

Số điện thoại liên lạc	: (08) 39 305 704
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Năm 2004- Năm 2006	: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Năm 2006 đến nay	: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Thành viên HĐQT C.ty CP ĐTPPT Địa ốc Sài Gòn Xanh CT.HĐQT C.ty TNHH Khai thác Đá Hưng Thịnh Phát
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 537.500 cổ phần, chiếm 0.42% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 537.500 cổ phần, chiếm 0.42% vốn điều lệ

#### 2.4 Ông Hà Việt Thắng – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Hà Việt Thắng
Số chứng minh nhân dân	: 191429766 do CA Huế cấp ngày 10/11/2004
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 04 tháng 07 năm 2004
Nơi sinh	: Tp.Huế
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Thừa thiên Huế
Địa chỉ thường trú	: 60D3 Giang Văn Minh, P.An Phú, Quận 2, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc	: (08) 38 300 661
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Bách Khoa
Quá trình công tác	
- Năm 2000 đến năm 2011	: Giám đốc Khối Ngân hàng Đầu tư – Hội sở CTCP Chứng khoán Sài Gòn

- Năm 2011 đến nay	: Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Công ty CP Hùng Vương
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Thành viên HĐQT C.ty CP Dệt may Thăng Lợi
	: Thành viên HĐQT C.ty CP Chế biến hàng xuất khẩu Cầu Tre
	: Ban kiểm soát C.ty Cổ phần tập đoàn Hòa Phát
	: Tổng giám đốc C.ty Cổ phần Yên Việt
	: Thành viên HĐQT C.ty Cổ phần Licogi 16
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 18.500 cổ phần, chiếm 0.015% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 18.500 cổ phần, chiếm 0.015% vốn điều lệ

#### 2.5 Bà Đặng Phạm Minh Loan – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Đặng Phạm Minh Loan
Số chứng minh nhân dân	: 024326432 DO Công an TPHCM cấp ngày 11/08/2006
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 18 tháng 03 năm 1977
Nơi sinh	: Nam Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Nam Định
Địa chỉ thường trú	: 58 Phạm Ngũ Lão – P3 – Q Gò Vấp – Tp HCM
Số điện thoại liên lạc	: 0918501398
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 1999 – Năm 2000	: Unilever Vietnam – Kế toán quản trị
- Năm 2000 – Năm 2005	: KPMG Vietnam – Phó phòng kiểm toán



---

- Năm 2005 đến nay : Vina Capital – Phó Giám Đốc Điều Hành

---

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT

---

Chức vụ năm giữa tại tổ chức khác : Thành viên HĐQT Công ty CP Dệt may Thăng Lợi  
: Thành viên HĐQT Công ty CP Chế Biến Hàng xuất khẩu Cầu Tre  
: Ban kiểm soát Công ty CP Tập Đoàn Hòa Phát  
: Tổng giám đốc Công ty CP Yến Việt  
: Thành viên HĐQT Công ty CP Licogi 16

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 100.500 cổ phần, chiếm 0.079% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 100.500 cổ phần, chiếm 0.079% vốn điều lệ

---

## 2.6 Bà Đặng Thị Bích Thủy - Trưởng Ban kiểm soát

---

Họ và tên : Đặng Thị Bích Thủy

---

Số chứng minh nhân dân : 230504467 do CA Gia Lai cấp ngày 22/10/2008

---

Giới tính : Nữ

---

Ngày tháng năm sinh : Ngày 18 tháng 03 năm 1976

---

Nơi sinh : Tp.Pleiku, Gia Lai

---

Quốc tịch : Việt Nam

---

Dân tộc : Kinh

---

Quê quán : Thừa Thiên Huế

---

Địa chỉ thường trú : 91 Đinh Tiên Hoàng, Tp.Pleiku, Gia Lai

---

Số điện thoại liên lạc : 0986 200 011

---

Trình độ văn hóa : 12/12

---

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

---

Quá trình công tác :

---

- Năm 1999 – Năm 2006 : Kế toán tại Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường

---

- Năm 2007 đến nay : Nhân viên Phòng cung ứng vật tư C.ty CP Quốc Cường Gia Lai

---

---

Chức vụ công tác hiện nay

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 68.060 cổ phần, chiếm 0.054% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 68.060 cổ phần, chiếm 0.054% vốn điều lệ

---

## 2.7 Ông Nguyễn Đa Thời – Thành viên Ban kiểm soát

---

Họ và tên : Nguyễn Đa Thời

---

Số chứng minh nhân dân : 024975098

---

Giới tính : Nữ

---

Ngày tháng năm sinh : Ngày 08 tháng 09 năm 1974

---

Nơi sinh : Bình Định

---

Quốc tịch : Việt Nam

---

Dân tộc : Kinh

---

Quê quán : Bình Định

---

Địa chỉ thường trú : 22/3A/9 Quang Trung, P.08, Q.Gò Vấp, Tp.HCM

---

Số điện thoại liên lạc : 0949 975 555

---

Trình độ văn hóa : 12/12

---

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

---

Quá trình công tác

---

- Năm 2008 – Năm 2012 : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu Điện

---

- Năm 2012 đến nay : Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh

---

Chức vụ công tác hiện nay : Kế toán trưởng

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Không

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : không

---

- Số lượng CP đại diện : không

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : không

---

---

*hữu cá nhân*

---

### 2.8 Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên Ban kiểm soát

---

Họ và tên	: Nguyễn Thị Diệu Phương
Số chứng minh nhân dân	: 225122734 do CA Khanh Hòa cấp ngày 05/05/2004
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 19 tháng 02 năm 1980
Nơi sinh	: Khánh Hòa
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Khánh Hòa
Địa chỉ thường trú	: 2A/5 Hùng Vương, Tp.Nha Trang, Khánh Hòa
Số điện thoại liên lạc	:
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Năm 2002 – Năm 2005	: Trưởng nhóm kiểm toán C.ty TNHH Kiểm toán Quốc tế PKMG
- Năm 2006 đến nay	: Giám đốc đầu tư C.ty TNHH Vinacapital Corporate Finance Việt Nam
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Giám đốc đầu tư C.ty TNHH Vinacapital Corporate Finance Việt Nam
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: Không
- Số lượng CP đại diện	: Không
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: Không

---

### 2.9 Ông Nguyễn Minh Hoàng – Kế toán trưởng

---

Họ và tên	: Nguyễn Minh Hoàng
Số chứng minh nhân dân	: 230274468 do CA Gia Lai cấp ngày 26/08/2003

---

Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 08 tháng 06 năm 1964
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: Phường Hoa Lư, Tp.Pleiku, Tỉnh Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 0935 082 991
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Năm 1994 – Năm 2006	: Kế toán trưởng Doanh nghiệp Nhà Nước
- Năm 2007 đến nay	: Kế toán trưởng C.ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 57.290 cổ phần, chiếm 0.04% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 57.290 cổ phần, chiếm 0.04% vốn điều lệ

- Những thay đổi trong ban điều hành: không có
- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 237 người với cơ cấu như sau:

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>	<b>237</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng lao động dài hạn	65.00	27.43
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	172.00	72.57

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>	<b>237</b>	<b>100</b>
1	Lao động nam	26.00	10.97
2	Lao động nữ	211.00	89.03
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>	<b>237</b>	<b>100</b>
1	Đại học, Cao đẳng	50.00	21.10
2	THCN	81.00	34.18
3	CNKT và trình độ khác	106.00	44.73

### **Chế độ lao động:**

- Thời gian làm việc: từ 8h00 giờ sáng, 8 tiếng/ngày, 6 ngày/tuần và nghỉ trưa 1 tiếng/ngày.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành được xét lên lương khi đến kỳ hạn.
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

### *Chính sách lương thưởng phúc lợi*

#### ❖ Chính sách tiền lương

Công ty xây dựng Quy chế trả lương với mục đích khuyến khích người lao động tăng năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc, kết hợp hài hòa giữa lợi ích người lao động và Công ty, đảm bảo mức thu nhập tối thiểu và không hạn chế mức thu nhập tối đa của người lao động.

Công ty thường điều chỉnh mức lương cho người lao động phù hợp với điều kiện kinh tế.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT, trợ cấp thôi việc và các chế độ khác theo quy định của Nhà nước.

❖ Chính sách tiền thưởng

Công ty có chính sách tiền thưởng cho người lao động vào các dịp lễ, tết. Thưởng do hoàn thành kế hoạch và vượt mức chỉ tiêu. Thưởng do có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, giải pháp hữu ích nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc.

Tiền thưởng cũng được xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh của Công ty và hiệu quả làm việc của từng nhân viên, trợ cấp căn cứ theo trách nhiệm và tính chất công việc của từng nhân viên trong tập thể công ty.

Công ty có chế độ thưởng phạt hàng quý cho CBCNV trong tình hình thực tế.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

- Đã hoàn tất được 82% công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Phước Kiển.
- Dự án Khu căn hộ Cao cấp Giai Việt:
  - ✓ Xây dựng hoàn thành và bàn giao Block B2 (222 căn hộ) cho khách hàng.
  - ✓ Hoàn thiện khối 1 thuộc Block A1 (222 căn hộ) và bàn giao nhà từ ngày 30/06/2014.
  - ✓ Triển khai xây dựng khối 2 thuộc Block A1 (339 căn), dự kiến bàn giao nhà vào Quý 2/2016.
- Tổng số cao su đã trồng khoảng 2000ha/2600ha, đã trồng được 6, 5, 4, 3, 2 năm tuổi. Dự kiến thu mủ vào cuối Quý 3/2014.
- Đang tiến hành triển khai thi công dự án thủy điện Iagrai 2, Anyun Trung. Hoàn thành đi vào hoạt động Quý II/2017.

#### b) Các Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/dự án	Tình hình tài chính
<b>I</b>	<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	
1	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Trong năm 2014, Công ty có nguồn thu từ HĐTC là 1.067.291.284 đồng.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh	Hoàn thành thủ tục chuyển đổi cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Sài Gòn Xanh. Trung tâm lưu ký chứng khoán cấp Giấy chứng

		nhận lần 3 ngày 22/8/2014, cập nhật thay đổi giấy đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 15/05/2014. Đang tiến hành các thủ tục đăng ký giao dịch bổ sung theo quy định của Luật chứng khoán.
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Trong năm 2014, Công ty vẫn chưa triển khai dự án vì vậy phát sinh các khoản chi phí làm ảnh hưởng lỗ khoản 760.860.303 triệu đồng.
<b>II</b>	<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	
1	Công ty Cổ phần Giai Việt	Đang triển khai bán căn hộ khối 2 Block A1 Giai Việt.
2	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu, chi phí.
3	Công ty TNHH Sparkle Value Homes	Trong năm 2014 chưa có hoạt động doanh thu.

#### 4. Tình hình tài chính:

##### a) Tình hình tài chính

**DVT: 1.000.000 đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Tỷ lệ % so với năm 2013
Tổng giá trị tài sản	6.360.750	6.885.285	108.25%
Doanh thu thuần	973.520	523.528	(146.19)%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(8.129)	28.195	546.84%
Lợi nhuận khác	20.626	(1.091)	(205.29)%
Lợi nhuận trước thuế	12.496	27.103	116.88%
Lợi nhuận sau thuế	6.016	32.375	538.13%

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2.47 lần	6.76 lần	

- Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ/Hàng tồn kho)	1.15 lần	1.27 lần	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	60.63%	42.87%	
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	167.00%	77.77%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	0.22 vòng	0.14 vòng	
Giá vốn hàng bán			
Hàng tồn kho bình quân			
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	15.29%	7.60%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	0.62%	6.18%	
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.26%	0.85%	
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	0.09%	0.47%	
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	(0.84%)	5.39%	

### **5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

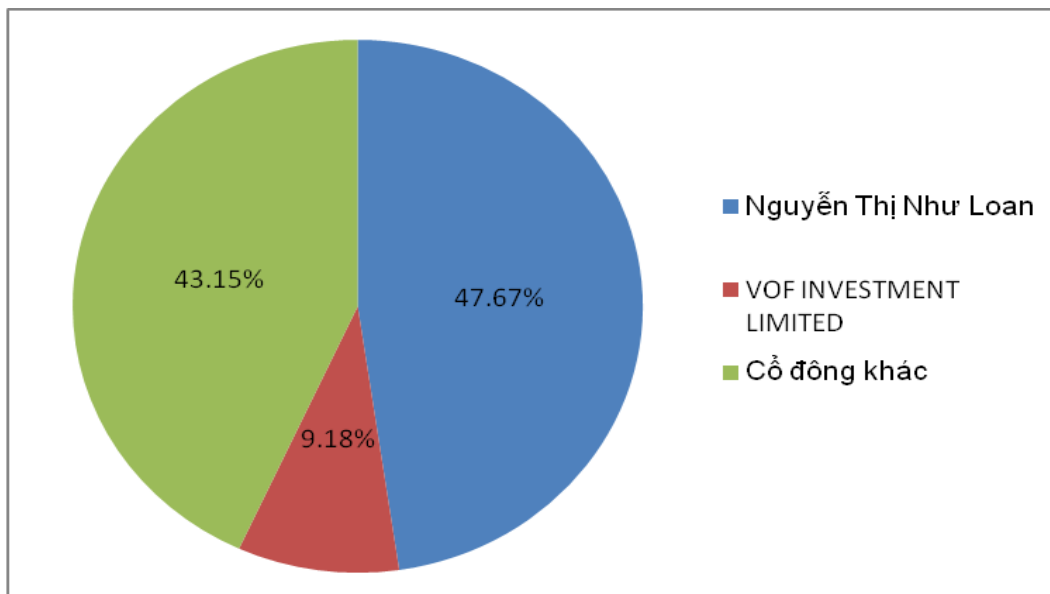
#### **a) Cổ phần:**

- Tổng số cổ phần : 130.004.029 cổ phần
- Loại cổ phần lưu hành : Cổ phần phổ thông

#### **b) Cơ cấu cổ đông:**

*Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 28/07/2014*





Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 28/07/2014

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Tổng vốn đầu tư CSH	1.107.670.450.000	87.16%	163.098.170.000	12.84%	1.270.768.620.000	100%
Cổ đông nhà nước	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
Cổ đông sáng lập	617.177.990.000	48.57%		0.00%	617.177.990.000	48.57%
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	605.827.990.000	47.67%	116.610.000.000	9.18%	722.437.990.000	56.85%
Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5%	371.798.600.000	29.26%	45.815.330.000	3.61%	417.613.930.000	32.87%
Cổ đông sở hữu từ dưới 1%	130.043.860.000	10.23%	672.840.000	0.05%	130.716.700.000	10.28%
Cổ phiếu quỹ	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

Stt	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>		127.076.862	100%	1010	19	991
1	Cổ đông lớn ( Sở hữu từ 5% CP trở lên)	72.243.799	56.85%	2	1	1
	<i>Trong nước</i>	60.582.799	47.67%	1		1
	<i>Nước ngoài</i>	11.661.000	9.18%	1	1	
2	Cổ đông khác	54.833.063	43.15%	1.008	18	990
	<i>Trong nước</i>	50.184.246	39.49%	989	13	976
	<i>Nước ngoài</i>	4.648.817	3.66%	19	5	14
3	Cổ phiếu quỹ	-	0.00%			

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	So sánh năm 2013 và năm 2014	
			Số tiền	Tỷ lệ %
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>973.520</b>	<b>523.528</b>	<b>(449.992)</b>	<b>53.77</b>
- <i>Doanh thu bất động sản</i>	832.170	397.983		
- <i>Doanh thu bán hàng</i>	98.483	79.156		
- <i>Doanh thu bán điện</i>	42.866	46.389		
<b>2. Doanh thu tài chính</b>	<b>7.020</b>	<b>386.068</b>	<b>379.048</b>	<b>5.499</b>
<b>3. Doanh thu khác</b>	<b>35.140</b>	<b>6.605</b>	<b>(28.535)</b>	<b>18.79</b>
<b>4. Lợi nhuận gộp</b>	<b>62.482</b>	<b>38.202</b>	<b>(24.280)</b>	<b>61.14</b>
<b>5. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>6.016</b>	<b>32.375</b>	<b>26.359</b>	<b>538.14</b>

<b>6. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.309.529</b>	<b>3.795.224</b>	<b>1.485.695</b>	<b>164.32</b>
<b>7. Tổng tài sản</b>	<b>6.360.750</b>	<b>6.885.285</b>	<b>524.335</b>	<b>13.91</b>
<b>8. ROA</b>	<b>0,09%</b>	<b>0.47%</b>		
<b>9. ROE</b>	<b>0,26%</b>	<b>0.85%</b>		

## 2. Tình hình tài chính:

### a) Tình hình tài sản:

Năm 2014, mặc dù tình hình tài chính Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty vẫn tập trung nguồn lực tài chính để đầu tư các dự án còn dở dang để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành nhằm đưa sản phẩm ra thị trường chào bán, để có thể thu hồi lại nguồn vốn cho Công ty. Tổng tài sản năm 2014 đạt 6,885.28 tỷ đồng, tăng 8.25% so với năm 2013, chủ yếu tăng từ việc đầu tư dự án Phước Kiến, xây dựng dự án 24 Lê Thánh Tôn và Giai Việt.

### b) Tình hình nợ phải trả:

Tình hình nợ hiện tại, biến động về các khoản tín dụng vay nợ ngân hàng.

#### Vay và nợ ngắn hạn năm 2014

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	<b>59.340.000.000</b>	<b>53.490.000.000</b>
- Vay ngắn hạn đến hạn trả	<b>55.963.719.692</b>	<b>169.015.921.954</b>
<b>Cộng</b>	<b>115.303.719.692</b>	<b>222.505.921.954</b>

#### Vay và nợ dài hạn năm 2014

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	<b>1.650.431.834.132</b>	<b>1.635.424.065.396</b>
Trái phiếu chuyển đổi	-	<b>136.500.000.000</b>
Trái phiếu thường		
- Vay dài hạn đến hạn trả	<b>55.963.719.692</b>	<b>169.015.921.954</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.706.395.553.824</b>	<b>1.804.439.987.350</b>

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Năm 2014 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý. Đẩy mạnh hợp tác đầu tư, chuyển nhượng dự án. Trong năm công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của mình trong công ty TNHH Phú Việt Tín, ghi nhận khoản lãi là 381.837.919.743 đồng.

#### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Do thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu tốt hơn những năm trước, Công ty sẽ chú trọng việc mở rộng đầu tư cao su và thủy điện để tạo nguồn thu ổn định bớt dần phụ thuộc vào bất động sản, bên cạnh đó Quốc Cường vẫn tiếp tục đền bù, hoàn tất thủ tục triển khai xây dựng hạ tầng dự án Phước Kiển.

Trong năm 2015, Công ty vẫn tiếp tục đẩy nhanh tiến độ các dự án còn dở dang nhằm đưa sản phẩm ra thị trường tiêu thụ trong thời gian sớm nhất, cụ thể:

- Dự án Phước Kiển: Công ty sẽ đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tiến hành triển khai xây dựng hạ tầng và hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án.
- Đẩy nhanh tiến độ xây dựng hoàn thiện khối 2 (Block A1) dự án Giai Việt để bàn giao nhà cho khách vào khoảng ngày Quý 2/2016.
- Đẩy nhanh tiến độ xây dựng hoàn thiện Chung cư Nhà ở xã hội Quốc Cường Gia Lai – Khu 6B (572 căn), bàn giao nhà vào Quý 4/2015.
- Đầu tư xây dựng dự án Saigon Plaza tại số 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp. HCM. Dự kiến hoàn thành giao nhà vào Quý 4/2015.
- Triển khai đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Iagrai 2 và Anyun Trung hoàn thành đưa vào sử dụng Quý I, II/2017.
- Triển khai xây dựng chung cư Quận 2 tại đường Lương Định Của.

Ngoài ra, trong thời gian tới Công ty tiếp tục cơ cấu lại bộ máy quản lý nhằm phù hợp với tình hình mới, nhằm mang lại hiệu quả cao cho Công ty và các cổ đông của Công ty.

#### IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

##### 1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:

- Trong giai đoạn khủng hoảng nền kinh tế toàn cầu suốt những năm qua, nền kinh tế nước ta đã hội nhập với kinh tế thế giới nên không tránh khỏi những khó khăn, kinh tế trong nước bất ổn, lạm phát tăng cao, nợ xấu ngân hàng, vỡ bong bóng bất động sản,... đã tác động không nhỏ đến các doanh nghiệp. Vượt qua được cơn bão suy thoái và khẳng định uy tín, thương hiệu của Quốc Cường là một nỗ lực lớn của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể nhân viên Công ty trong năm qua.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng luôn giám sát chặt chẽ công tác của Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ điều lệ Công ty và đúng với pháp luật, các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế từng bước khắc phục điểm yếu tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, cổ đông và Nhà đầu tư.

- Lương, chế độ chính sách và chăm lo đời sống vật chất cho người lao động: Trong khi hàng loạt các doanh nghiệp trong nước nợ lương, bảo hiểm dài hạn, thì QCGI vẫn

thanh toán tiền lương và đóng các chế độ cho người lao động như BHYT, BHXH, BHTN đầy đủ, kịp thời. Đây là nỗ lực không nhỏ của HĐQT, Ban giám đốc Công ty.

- Toàn thể CBCNV trong toàn Công ty là một khối đoàn kết, với tinh thần trách nhiệm cao, đội ngũ CBCNV có trình độ tay nghề, kiên định chung tay xây dựng Công ty phát triển vững mạnh.

## *2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty*

- Ban giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý của Công ty hầu hết là những người đã gắn bó cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay, do vậy, có thể khẳng định hầu hết đều một lòng vì sự ổn định phát triển của QCGL. Dưới sự lãnh đạo sâu sát, cùng với sự nêu gương về tinh thần trách nhiệm, sự hy sinh vì Công ty, vì người lao động của HĐQT đã khiến cho toàn thể Ban điều hành Công ty phải luôn cố gắng thực hiện nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty đã giao phó.

## *3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị*

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị còn tồn tại từ nhiệm kỳ trước.

- Rà soát lại cơ chế quản lý các đơn vị trực thuộc, tổ chức nhân sự trong toàn Công ty. Mạnh dạn áp dụng cơ chế khoán có sự quản lý của Công ty, cắt giảm những nhân sự không đáp ứng được yêu cầu phát triển Công ty.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động của Công ty.

- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Tạo đà phát triển, tiếp tục phát huy các thành quả đã đạt được, hoàn thành các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ.

**V. Quản trị Công ty:****1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 18/12/2013)
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10/10/1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	60.582.799
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	03/08/1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
3.	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	12/02/1982	40/5 Xuân Thủy, P. Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM	025030579	25/03/2009	C.A Tp. HCM	537.500
4.	Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên HĐQT	18/03/1977	58 Phạm Ngũ Lão, P.3, Q. Gò Vấp, tp. HCM	024326432	11/08/2006	C.A Tp. HCM	100.500
5.	Ông Hà Việt Thắng	Thành viên HĐQT	04/07/1978	60D3 Giang Văn Minh, An Phú, Quận 2, Tp HCM	191429766	10/11/2004	CA. Thừa Thiên Huế	18.500
6.	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	18/03/1976	91 Đinh Tiên Hoàng – Tp Pleiku – tỉnh Gia Lai	230504467	20/10/2008	CA. Gia Lai	68.060
7.	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Ban kiểm soát	19/02/1980	2A/5 Hùng Vương, Tp.Nha Trang, Khánh Hòa	225122734	05/05/2004	CA. Khánh Hòa	0
8.	Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên Ban kiểm soát	08/9/1974	22/3A/9 Quang Trung, P8, Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh	024975098	11/7/2008	CA. Tp. HCM	550
9.	Ông Nguyễn Minh Hoàng	Kế toán trưởng	08/06/1964	Phường Hoa Lư Thành phố Pleiku Tỉnh Gialai	230274468	26/08/2003	CA. Gia Lai	57.290

## 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2014:

- Hội đồng quản trị luôn chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thực hiện kiểm tra giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban giám đốc với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014.
- Nội dung Biên bản, Nghị quyết Hội đồng Quản trị đã thực hiện trong công tác chỉ đạo, định hướng sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	05/14 QĐ-QCGL	28/05/2014	Phê duyệt điều chỉnh Giấy chứng nhận Đầu tư dự án thủy điện IaGraí 2
2	0106/NQ-ĐHĐCĐ/14	01/06/2014	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
3	05/QĐ-QCGL	16/06/2014	Tham gia góp vốn tại Công ty CPĐTXD Thủy điện Quốc Cường
4	04.08/QĐ-HĐQT	04/08/2014	Nhận chuyển nhượng và cử người đại diện phần vốn góp tại Công ty TNHH Phú Việt Tín
5	03.09/QĐ-HĐQT	03/09/2014	Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Phú Việt Tín cho bà Lại Thi Hoàng Yến.
6	10.9/QĐ-HĐQT	10/09/2014	Nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai và Công ty TNHH MTV Cao Su Bà Rịa tại Công ty TNHH Phú Việt Tín
7	14/QĐ-HĐQT	14/11/2014	Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Phú Việt Tín cho Công ty CP Bất Động Sản Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần biệt thự Thành phố.

8	0910/NQ-HĐCĐ	09/10/2014	ĐHĐCĐ thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về phát hành cổ phiếu riêng lẻ chuyển đổi trái phiếu và cân trừ nợ.
9	2810/NQ-HĐQT	28/10/2014	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ
10	3110/NQ-HĐQT	31/10/2014	Thông qua danh sách cân trừ nợ
11	18.12/NQ-HĐQT	18/12/2014	Thông qua danh sách cân trừ nợ điều chỉnh bổ sung
12	25.12/NQ-HĐQT	25/12/2014	Thông qua kết quả phát hành riêng lẻ

### **Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT:**

- Hội đồng quản trị đã phát huy vai trò quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần tạo được tinh thần làm việc đoàn kết, cùng nhau gánh vác trách nhiệm.
- Nhìn tổng quát kết quả hoạt động kinh doanh đầu tư năm 2014, Hội đồng quản trị đã xây dựng được chiến lược phát triển Công ty.

### **3. Hoạt động của Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát đã xây dựng được quy chế hoạt động của Công ty:

- Theo dõi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty.
- Theo dõi giám sát công việc thuộc lĩnh vực đầu tư xây dựng.
- Theo dõi giám sát hoạt động tài chính toàn công ty.

Đánh giá quá trình hoạt động của Ban kiểm soát: không có bất kỳ khiếu nại nào của cổ đông.

### **4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:**

Nhằm đảm bảo quyền lợi trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đối với việc quản trị điều hành và kiểm soát quá trình hoạt động của Công ty. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 đã thông báo mức thù lao các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát như nhau:



Stt	Họ tên	Chức danh	Mức thù lao Đồng/người/tháng
01	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	7.000.000
02	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc	3.000.000
03	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc	3.000.000
04	Ông Hà Việt Thắng	Thành viên HĐQT	3.000.000
05	Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên HĐQT	3.000.000
06	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	3.000.000
07	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000
08	Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000

- Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật về quản trị Công ty, trên cơ sở quy chế Quản trị nội bộ và Điều lệ Công ty đã ban hành.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

*Đính kèm báo cáo tài chính đã được kiểm toán.*

**CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**CT. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Nguyễn Thị Như Loan*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quốc Cường Gia Lai thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt nam (VAS) và Chuẩn mực Báo cáo Tài chính quốc tế (IFRS)

*(Files đính kèm)*

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60825713/16997263-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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


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

### ***Ý kiến kiểm toán***

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



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

  
Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy 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 30 tháng 3 năm 2015

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.293.143.514.219</b>	<b>4.686.058.095.288</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	5	<b>106.400.454.608</b>	<b>115.204.799.697</b>
111	1. Tiền		5.356.279.608	5.204.799.697
112	2. Các khoản tương đương tiền		101.044.175.000	110.000.000.000
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.055.569.737.644</b>	<b>486.562.047.020</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	198.019.859.421	104.576.253.587
132	2. Trả trước cho người bán	7	648.730.392.863	100.738.642.539
135	3. Các khoản phải thu khác	8	243.322.514.585	311.563.476.445
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(34.503.029.225)	(30.316.325.551)
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	10	<b>4.120.108.908.727</b>	<b>4.073.535.654.570</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.179.291.457.955	4.073.535.654.570
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(59.182.549.228)	-
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.064.413.240</b>	<b>10.755.594.001</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		40.830.442	98.644.629
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.942.991.562	8.735.567.750
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	79.520.127
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.080.591.236	1.841.861.495
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.592.141.541.139</b>	<b>1.674.692.120.440</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>1.383.014.670.917</b>	<b>1.097.467.799.901</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	262.111.027.259	275.717.331.492
222	Nguyên giá		315.576.810.310	315.397.335.914
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.465.783.051)	(39.680.004.422)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.625.569.120	47.625.569.120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(56.969.120)	(56.969.120)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.073.335.043.658	774.181.868.409
250	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>208.815.926.012</b>	<b>571.807.703.985</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	128.653.712.012	345.993.927.905
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	80.162.214.000	225.813.776.080
260	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>310.944.210</b>	<b>5.416.616.554</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		310.944.210	161.758.161
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.2	-	5.254.858.393
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.885.285.055.358</b>	<b>6.360.750.215.728</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.951.447.914.492</b>	<b>3.856.908.411.522</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>783.192.870.671</b>	<b>1.894.082.052.547</b>
311	1. Vay ngắn hạn	15	115.303.719.692	222.505.921.954
312	2. Phải trả người bán	17	47.893.642.420	118.016.046.732
313	3. Người mua trả tiền trước	18	115.513.890.236	559.358.726.886
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.534.573.969	6.884.501.227
315	5. Phải trả người lao động		2.728.509.322	1.689.182.534
316	6. Chi phí phải trả	20	427.125.461.675	278.782.574.273
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	63.176.364.406	709.707.745.990
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.083.291.049)	(2.862.647.049)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.168.255.043.821</b>	<b>1.962.826.358.975</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		5.291.396.000	1.401.396.000
334	2. Vay dài hạn	23	1.650.431.834.132	1.635.424.065.396
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.2	1.319.543.988	15.364.269.747
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	22	511.212.269.701	310.636.627.832
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.795.224.315.571</b>	<b>2.309.529.128.724</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>3.795.224.315.571</b>	<b>2.309.529.128.724</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.2	2.751.293.100.000	1.270.768.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807.235.430.600	834.921.035.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(1.690.000)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.178.743.074	23.178.743.074
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		12.071.182.147	12.071.182.147
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		201.447.549.750	168.589.548.503
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>138.612.825.295</b>	<b>194.312.675.482</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.885.285.055.358</b>	<b>6.360.750.215.728</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2015

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

VNĐ

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

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2015



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


VND


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


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

VND

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

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện hành của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cả phê và sản phẩm gỗ.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 202 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 237 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. HP có trụ sở tọa lạc tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 55,5% vốn chủ sở hữu của HP.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở tọa lạc tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 96,6% vốn chủ sở hữu của QCLA.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

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

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường ("HCT") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0401531978 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13 tháng 3 năm 2003 và các GCNĐKKD điều chỉnh. HCT có trụ sở đăng kí tại khu du lịch cao cấp Hoàng Anh Gia Lai, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HCT là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty đã mua 50,5% quyền sở hữu trong HC, và theo đó Công ty nắm giữ 50,5% vốn chủ sở hữu trong HCT tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

**2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng***

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

**2.3 *Kỳ kế toán năm***

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ      chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

**3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ.

Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được, từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

**3.11 Đầu tư khác**

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

**3.12 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính**

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

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

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

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

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

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

**3.21 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính - ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP**

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

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

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

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

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

**Sáp nhập với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Sài Gòn Xanh**

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.365.928.275	691.517.953
Tiền gửi ngân hàng	2.990.351.333	4.513.281.744
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>101.044.175.000</u>	<u>110.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.400.454.608</u></b>	<b><u>115.204.799.697</u></b>

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

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

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

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

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

(ii) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.316.325.551	20.868.635.551
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.186.703.674	9.447.690.000
Số cuối năm	<b><u>34.503.029.225</u></b>	<b><u>30.316.325.551</u></b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

Dự án khu dân cư Phước Kiến và dự án khu dân cư Trung Nghĩa đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 15 và 23).

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

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

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	140.162.986.037	119.465.720.814	43.166.451.858	12.602.177.205	315.397.335.914
Tăng trong năm	-	-	260.454.545	61.909.091	322.363.636
Phân loại lại	155.606.215	-	-	(155.606.215)	-
Thanh lý	-	-	-	(142.889.240)	(142.889.240)
Số cuối năm	<u>140.318.592.252</u>	<u>119.465.720.814</u>	<u>43.426.906.403</u>	<u>12.365.590.841</u>	<u>315.576.810.310</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>349.740.237</i>	<i>6.136.939.096</i>	<i>2.369.726.172</i>	<i>494.539.837</i>	<i>9.350.945.342</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(15.669.913.086)	(16.032.767.897)	(6.788.660.250)	(1.188.663.189)	(39.680.004.422)
Khấu hao trong năm	(6.478.525.802)	(5.438.543.088)	(1.881.789.050)	(129.809.929)	(13.928.667.869)
Phân loại lại	(155.606.215)	-	-	155.606.215	-
Thanh lý	-	-	-	142.889.240	142.889.240
Số cuối năm	<u>(22.304.045.103)</u>	<u>(21.471.310.985)</u>	<u>(8.670.449.300)</u>	<u>(1.019.977.663)</u>	<u>(53.465.783.051)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>124.493.072.951</u>	<u>103.432.952.917</u>	<u>36.377.791.608</u>	<u>11.413.514.016</u>	<u>275.717.331.492</u>
Số cuối năm	<u>118.014.547.149</u>	<u>97.994.409.829</u>	<u>34.756.457.103</u>	<u>11.345.613.178</u>	<u>262.111.027.259</u>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	<i>118.004.766.685</i>	<i>97.847.545.922</i>	<i>30.737.495.351</i>	<i>10.932.162.005</i>	<i>257.521.969.963</i>



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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

- (i) Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
- (ii) Công ty TNHH Sparkle Values Home ("SVH") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở chính tọa lạc tại lầu 8, Tòa nhà Vista, 628C, Đường Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.
- (iii) Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ sở hữu của mình trong Công ty Cổ phần Giai Việt (Thuyết minh số 27).

**14.2 Đầu tư dài hạn khác**

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

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

**15. VAY NGẮN HẠN**

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

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

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	35.340.000.000	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2015 đến ngày 30 tháng 10 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	Từ 10 đến 11	Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	24.000.000.000	Từ ngày 6 tháng 3 năm 2015 đến ngày 1 tháng 7 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	6,9	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tọa lạc tại lô số 1265 và số 772 Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.340.000.000</u></b>				

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

**16. CHI PHÍ LÃI VAY**

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

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

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

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

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**23. VAY DÀI HẠN**

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

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

23. **VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.559.778.097.049	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2015 đến ngày 30 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	11,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	101.287.333.000	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 31 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Dự án thủy điện lagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	26.830.123.775	Từ 1 tháng 2 năm 2015 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	11 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 5,5 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Gia Lai	18.500.000.000	Từ ngày 29 tháng 3 năm 2015 đến ngày 28 tháng 12 năm 2015	Tài trợ dự án nông trường cao su	12,5	Dự án nông trường cao su
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.706.395.553.824</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	55.963.719.692				

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	1.270.768.620.000	834.921.035.000	23.178.743.074	-	12.071.182.147	153.804.952.966	2.294.744.533.187
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	14.784.595.537	14.784.595.537
Số cuối năm	<u>1.270.768.620.000</u>	<u>834.921.035.000</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>-</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>168.589.548.503</u>	<u>2.309.529.128.724</u>
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	1.270.768.620.000	834.921.035.000	23.178.743.074	-	12.071.182.147	168.589.548.503	2.309.529.128.724
Phát hành cổ phiếu phổ thông:							
- Sáp nhập SGX (*)	29.271.670.000	6.439.395.600	-	(1.690.000)	-	-	35.709.375.600
- Chuyển đổi trái phiếu và cần trợ công nợ với các nhà đầu tư (**)	1.451.252.810.000	(34.125.000.000)	-	-	-	-	1.417.127.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	32.858.001.247	32.858.001.247
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>201.447.549.750</u>	<u>3.795.224.315.571</u>

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	127.076.862
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	127.076.862
Cổ phiếu thường	275.129.310	127.076.862
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	-
Cổ phiếu phổ thông	169	-
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	127.076.862
Cổ phiếu thường	275.129.310	127.076.862



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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

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

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

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng**

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

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**Hoạt động bất động sản và hoạt động khác**

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 22% thu nhập chịu thuế (năm 2013: 25%).

**Hoạt động thủy điện**

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

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

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

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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**(tiếp theo)

**29.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

**29.3 Các khoản lỗ chuyển sang năm sau**

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

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

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

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

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

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

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

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

**31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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



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

**31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

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

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

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

**Rủi ro thị trường**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

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

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

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

***Rủi ro thị trường***(tiếp theo)

***Rủi ro về bất động sản***

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

***Rủi ro về giá hàng hóa***

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

***Rủi ro tín dụng***

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

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

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

***Phải thu khách hàng***

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

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

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

*Rủi ro thanh khoản*(tiếp theo)

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

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

**Tài sản đảm bảo**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**34. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết góp vốn***

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

	Vốn điều lệ		Đã góp	VNĐ
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu (%)		
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	51	-	507.000.000.000

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

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

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán năm yêu cầu phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.





Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Minh Hoàng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015