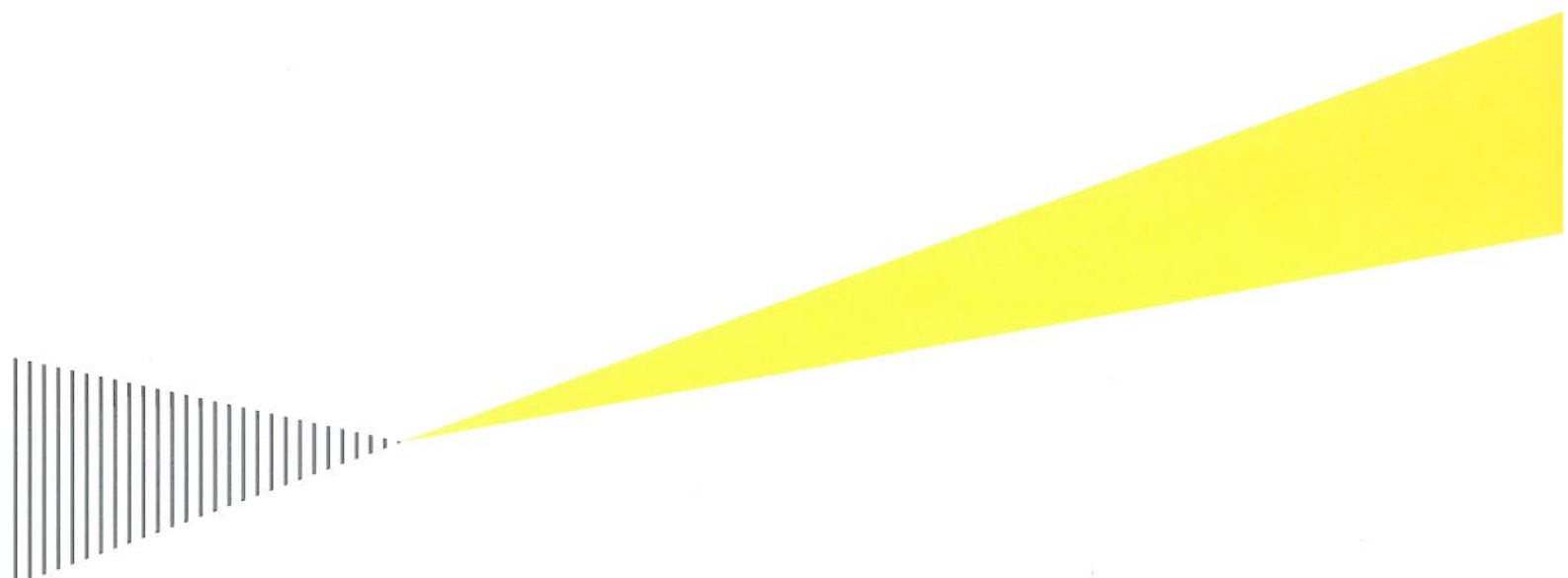


# **Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



**Building a better  
working world**

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 40

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Nhà máy Thủy điện Iagrai 2, tọa lạc tại Làng HLũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và một văn phòng đại diện tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015
Ông Hà Việt Thắng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán (“Thông tư 52”) và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – hướng dẫn Thông tư 52. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 2015 đề ngày 28 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



**Building a better  
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60825713/17793138

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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.



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập 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 2015 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **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 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.618.326.016.491</b>	<b>4.998.460.651.759</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>14.935.166.590</b>	<b>106.258.661.987</b>
111	1. Tiền		14.935.166.590	5.214.486.987
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	101.044.175.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>16.580.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	16.580.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>307.357.025.811</b>	<b>962.581.170.904</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	157.812.383.862	198.019.859.421
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	54.603.676.714	607.208.309.693
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		5.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	124.443.994.460	191.856.031.015
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(34.503.029.225)	(34.503.029.225)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>5.273.198.968.902</b>	<b>3.926.262.268.078</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.331.626.025.953	3.985.444.817.306
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(58.427.057.051)	(59.182.549.228)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.254.855.188</b>	<b>3.358.550.790</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	16.136.256
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.528.784.973	3.342.414.534
153	3. Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước		726.070.215	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.914.401.950.804</b>	<b>1.608.337.865.456</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>236.922.214.000</b>	<b>80.162.214.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	236.922.214.000	80.162.214.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>298.901.489.842</b>	<b>309.536.770.259</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	251.267.148.176	261.968.170.259
222	Nguyên giá		316.603.765.318	314.759.569.182
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(65.336.617.142)	(52.791.398.923)
227	2. Tài sản vô hình	11	47.634.341.666	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.694.169.120	47.625.569.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(59.827.454)	(56.969.120)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>357.841.107.812</b>	<b>303.527.940.841</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	357.841.107.812	303.527.940.841
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>1.020.665.139.150</b>	<b>915.110.940.356</b>
251	1. Đầu tư vào các công ty con		787.117.055.294	790.180.325.294
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		276.339.461.279	164.216.191.279
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(42.791.377.423)	(39.285.576.217)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>72.000.000</b>	<b>-</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		72.000.000	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.532.727.967.295</b>	<b>6.606.798.517.215</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.739.082.259.990</b>	<b>2.810.637.929.355</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.213.430.228.844</b>	<b>1.005.568.780.483</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	35.380.348.863	47.675.396.389
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	112.557.987.614	115.513.890.236
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	9.265.783.264	14.456.567.276
314	4. Phải trả người lao động	17	1.473.511.658	2.268.615.792
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	329.833.413.726	276.544.410.138
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	413.056.024.199	181.212.269.701
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	791.586.662.791	255.677.202.308
320	8. Vay ngắn hạn	20	519.293.886.656	115.303.719.692
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		982.610.073	(3.083.291.049)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.525.652.031.146</b>	<b>1.805.069.148.872</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	96.399.184.594	149.345.918.740
337	2. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	5.291.396.000
338	3. Vay dài hạn	20	1.428.961.450.552	1.650.431.834.132
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.793.645.707.305</b>	<b>3.796.160.587.860</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>3.793.645.707.305</b>	<b>3.796.160.587.860</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807.235.430.600	807.235.430.600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.690.000)	(1.690.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35.249.925.221	35.249.925.221
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		199.868.941.484	202.383.822.039
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm trước		182.094.554.117	114.530.711.111
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		17.774.387.367	87.853.110.928
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.532.727.967.295</b>	<b>6.606.798.517.215</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	391.440.535.044	523.528.302.106
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(5.675.211.706)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	385.765.323.338	523.528.302.106
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(333.949.318.307)	(561.731.123.839)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.816.005.031	(38.202.821.733)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	5.809.555.058	398.476.855.558
22 23	7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(16.916.476.005) (12.674.512.837)	(250.751.306.030) (20.814.156.908)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(13.005.547.268)	(3.409.201.262)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(9.843.928.658)	(16.693.169.914)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.859.608.158	89.420.356.619
31	11. Thu nhập khác	26	2.845.697.812	6.604.294.121
32	12. Chi phí khác	26	(552.181.825)	(4.654.083.597)
40	13. Lợi nhuận khác	26	2.293.515.987	1.950.210.524
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.153.124.145	91.370.567.143
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(2.378.736.778)	(3.517.456.215)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.774.387.367	87.853.110.928

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>20.153.124.145</b>	<b>91.370.567.143</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản	10, 11	12.955.664.053	13.351.655.620
03	Dự phòng		2.750.309.029	60.332.626.955
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		766.616.507	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.921.035.977)	(140.149.270.119)
06	Chi phí lãi vay	25	12.674.512.837	20.814.156.908
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>43.379.190.594</b>	<b>45.719.736.507</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		490.336.991.209	(275.654.521.973)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.346.181.208.647)	161.299.243.903
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		731.646.455.892	(90.856.702.650)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(55.863.744)	82.508.373
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.004.125.674)	(9.319.068.106)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(1.836.933.704)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.223.366.800)	(220.644.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(101.938.860.874)</b>	<b>(168.949.447.946)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(56.633.550.607)	(16.718.421.429)
22	Tiền thu do thanh lý và nhượng bán TSCĐ		113.636.364	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(93.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		72.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(96.820.000.000)	(564.601.592.196)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	869.076.297.830
27	Lãi tiền gửi nhận được		3.202.112.843	2.073.440.877
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(171.137.801.400)</b>	<b>289.829.725.082</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	350.124.986.602	109.383.015.101
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(168.371.819.725)	(125.606.184.066)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>181.753.166.877</b>	<b>(16.223.168.965)</b>

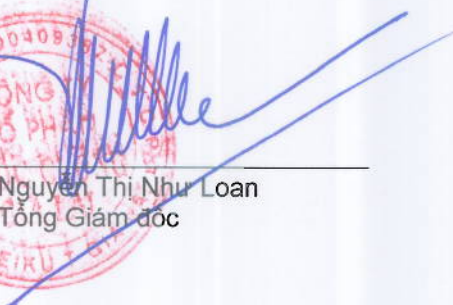
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(91.323.495.397)	104.657.108.171
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		106.258.661.987	1.601.553.816
70	Tiền cuối năm	4	14.935.166.590	106.258.661.987

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Nhà máy Thủy điện Iagrai 2, tọa lạc tại Làng HLũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và một văn phòng đại diện tọa lạc tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 195 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 189).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ("Thông tư 52") và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - hướng dẫn Thông tư 52. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 2015 đề ngày 28 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

**3.2 Tiền và 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.

**3.3 Hàng tồn kho**

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Hoa hồng không hoàn lại thanh toán cho nhân viên kinh doanh hay tiếp thị để bán bất động sản được tính vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Tài sản vô hình**

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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 và thiết bị	2 - 25 năm
Phương tiện vận tải	2 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 4 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.

**3.8 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

**3.9 Chi phí trả trước**

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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 kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

*Tiền lãi*

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

#### 3.15 *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 kế toán năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*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 riêng.

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp 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 kỳ kế toán năm 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.831.497.537	2.321.970.772
Tiền gửi ngân hàng	10.103.669.053	2.892.516.215
Các khoản tương đương tiền	-	101.044.175.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.935.166.590</u></b>	<b><u>106.258.661.987</u></b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>16.580.000.000</u>	-

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 6%/năm.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các đối tượng khác	154.675.358.784	187.890.839.543
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nguyên Giáp	82.806.720.469	86.999.536.069
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	22.802.356.742	34.004.400.000
- Các khách hàng khác (*)	49.066.281.573	66.886.903.474
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>3.137.025.078</u>	<u>10.129.019.878</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>157.812.383.862</u></b>	<b><u>198.019.859.421</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.262.281.732)	(19.262.281.732)

(\*) Số tiền này thể hiện khoản phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5% - 10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**  
(tiếp theo)

**6.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các đối tượng khác	54.603.676.714	517.208.309.693
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng		
Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	-	420.842.790.995
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại		
Dịch vụ Đại Nam	16.372.680.000	-
- Công ty Cổ phần Gosaco	10.520.854.000	19.104.154.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư		
Kinh Doanh Nhà	6.071.180.981	6.071.180.981
- Các nhà cung cấp khác	21.638.961.733	71.190.183.717
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	90.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.603.676.714</b>	<b>607.208.309.693</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(5.768.057.493)	(5.768.057.493)

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho việc đền bù và giải tỏa đất (i)	59.035.000.000	59.035.000.000
Cho mượn không lãi suất (ii)	45.382.264.616	85.020.284.702
Dự phòng thuế TNDN phải trả	2.704.386.979	2.704.386.979
Tạm ứng cho nhân viên	1.538.450.142	2.001.470.656
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	32.630.000.000
Phải thu khác	15.783.892.723	10.464.888.678
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.443.994.460</b>	<b>191.856.031.015</b>
Trong đó:		
Phải thu từ đối tượng khác	116.395.007.812	74.205.746.313
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.048.986.648	117.650.284.702
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)

(i) Số tiền này thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Nguyễn Thắng Hải liên quan đến việc đền bù giải tỏa đất cho dự án Khu dân cư Long Phước.

(ii) Số tiền này thể hiện các khoản mượn tiền không tính lãi trong vòng 12 tháng, bao gồm Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia và các bên liên quan khác tổng cộng là 8.048.986.648 VND (Thuyết minh số 28) và Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh là 34.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang (*)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)	3.808.902.955.821	(59.182.549.228)
Hàng hóa bất động sản	84.581.534.609	-	88.242.876.821	-
Nguyên vật liệu	37.321.335.720	-	33.587.763.005	-
Chi phí sản xuất dở dang	33.320.830.617	-	20.117.583.595	-
Thành phẩm	19.127.279.907	-	11.265.982.183	-
Hàng gửi đi bán	921.342.469	-	5.825.097.572	-
Hàng hóa khác	2.860.300.773	-	17.502.558.309	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.331.626.025.953</b>	<b>(58.427.057.051)</b>	<b>3.985.444.817.306</b>	<b>(59.182.549.228)</b>

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

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án khu dân cư Phước Kiển	3.769.168.514.935	-	2.954.056.855.963	-
Dự án chung cư Giai Việt	540.441.967.421	-	91.436.993.735	-
Dự án chung cư QCGL II	480.529.123.021	(47.465.420.937)	419.983.913.570	(47.465.420.937)
Dự án khu dân cư lô 4 khu 6B	181.831.717.095	(8.100.419.150)	189.699.717.358	(8.100.419.150)
Dự án chung cư The Mansion	66.172.874.233	(2.861.216.964)	68.888.983.842	(3.616.709.141)
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	58.457.323.603	-	84.836.491.353	-
Dự án Thủ Thiêm	56.671.407.230	-	-	-
Các dự án khác	220.474.320	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.153.493.401.858</b>	<b>(58.427.057.051)</b>	<b>3.808.902.955.821</b>	<b>(59.182.549.228)</b>

Dự án khu dân cư Phước Kiển đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu kỳ	59.182.549.228	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	59.182.549.228
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(755.492.177)</u>	-
Số cuối kỳ	<u>58.427.057.051</u>	<u>59.182.549.228</u>

**9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	169.000.000.000	-
Dự án Lương Định Của (ii)	67.922.214.000	67.922.214.000
Dự án Đà Nẵng	-	12.240.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>236.922.214.000</b></u>	<u><b>80.162.214.000</b></u>

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" tại Khu đất số 4 - dự án khu dân cư ven sông Tân Phong, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, theo Phụ lục hợp đồng số 2, Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 22/HĐKT/2008 ngày 11 tháng 12 năm 2015.

(ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Định Của" tại Đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo HĐHTKD Số 12/2009/HĐ-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<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	140.318.592.252	118.686.500.814	43.426.906.403	12.327.569.713	314.759.569.182
Mua trong năm	1.457.410.909	-	794.372.727	-	2.251.783.636
Thanh lý	-	-	(407.587.500)	-	(407.587.500)
Số cuối năm	<u>141.776.003.161</u>	<u>118.686.500.814</u>	<u>43.813.691.630</u>	<u>12.327.569.713</u>	<u>316.603.765.318</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	8.978.884.333	7.098.275.969	4.828.513.066	969.595.758	21.875.269.126
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	22.304.045.103	20.834.947.985	8.670.449.300	981.956.535	52.791.398.923
Khấu hao trong năm	6.185.834.028	5.254.137.943	1.376.210.210	136.623.538	12.952.805.719
Thanh lý	-	-	(407.587.500)	-	(407.587.500)
Số cuối năm	<u>28.489.879.131</u>	<u>26.089.085.928</u>	<u>9.639.072.010</u>	<u>1.118.580.073</u>	<u>65.336.617.142</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>118.014.547.149</u>	<u>97.851.552.829</u>	<u>34.756.457.103</u>	<u>11.345.613.178</u>	<u>261.968.170.259</u>
Số cuối năm	<u>113.286.124.030</u>	<u>92.597.414.886</u>	<u>34.174.619.620</u>	<u>11.208.989.640</u>	<u>251.267.148.176</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 20)</i>	111.119.037.462	92.494.081.461	31.812.486.439	10.823.253.466	246.248.858.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN 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	47.568.600.000	56.969.120	47.625.569.120
Mua trong năm	-	68.600.000	68.600.000
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>125.569.120</u>	<u>47.694.169.120</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	52.825.000	52.825.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	56.969.120	56.969.120
Hao mòn trong năm	-	2.858.334	2.858.334
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>59.827.454</u>	<u>59.827.454</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>65.741.666</u>	<u>47.634.341.666</u>

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án nông trường cao su	262.585.434.876	229.399.839.152
Dự án Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	26.156.405.005	8.030.039.667
Khác	4.710.601.491	1.709.395.582
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>357.841.107.812</b></u>	<u><b>303.527.940.841</b></u>

Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con ( <i>Thuyết minh số 13.1</i> )	787.117.055.294	790.180.325.294
Đầu tư vào các công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 13.2</i> )	276.339.461.279	164.216.191.279
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.063.456.516.573</b></u>	<u><b>954.396.516.573</b></u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(42.791.377.423)</u>	<u>(39.285.576.217)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<u><b>1.020.665.139.150</b></u>	<u><b>915.110.940.356</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.1 Đầu tư vào các công ty con**

Tên công ty	Số cuối năm				Số đầu năm				VND
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")	96,6	459.405.515.384	(3.527.971.652)	455.877.543.732	96,6	459.405.515.384	(4.234.412.721)	455.171.102.663	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP")	55,5	206.891.539.910	(1.635.582.712)	205.255.957.198	55,5	206.891.539.910	(1.763.514.496)	205.128.025.414	
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	116.820.000.000	-	116.820.000.000	90	99.000.000.000	-	99.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến ("QCPK")	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường ("HCT")	-	-	-	-	50	24.883.270.000	-	24.883.270.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>787.117.055.294</b>	<b>(5.163.554.364)</b>	<b>781.953.500.930</b>		<b>790.180.325.294</b>	<b>(5.997.927.217)</b>	<b>784.182.398.077</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

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 đăng ký tại số 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, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí.

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 đăng ký 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.

QCE là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 5900409267 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCE có trụ sở đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCE là sản xuất, truyền tải và phân phối điện.

QCPK là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy CNNĐKKD số 0313299902 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng ký tại số 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản, tư vấn xây dựng, xây dựng công trình dân dụng và dịch vụ sửa chữa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Số cuối năm			Số đầu năm			
			Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	108.266.191.279	(534.905.549)	107.731.285.730	43,81	108.266.191.279	-	108.266.191.279
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bất động sản	50	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Sparkle Values	Bất động sản	30	55.950.000.000	(32.662.477.044)	23.287.522.956	30	55.950.000.000	(33.287.649.000)	22.662.351.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường ("HCT")	Du lịch	50	24.883.270.000	-	24.883.270.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM")	Bất động sản	33,60	12.240.000.000	(4.430.440.466)	7.809.559.534	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>276.339.461.279</b>	<b>(37.627.823.059)</b>	<b>238.711.638.220</b>		<b>164.216.191.279</b>	<b>(33.287.649.000)</b>	<b>130.928.542.279</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	176.550.341.792	183.757.929.619
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	12.674.512.837	20.814.156.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>189.224.854.629</u></b>	<b><u>204.572.086.527</u></b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các đối tượng khác	34.365.639.473	43.911.720.809
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thoại Phong	10.521.076.500	-
- Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	10.829.400.000
- Các nhà cung cấp khác	15.919.362.973	33.082.320.809
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.014.709.390	3.763.675.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.380.348.863</u></b>	<b><u>47.675.396.389</u></b>

**15.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương (*)	60.480.000.000	60.480.000.000
Các bên khác	52.077.987.614	55.033.890.236
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.557.987.614</u></b>	<b><u>115.513.890.236</u></b>

(\*) Số tiền này thể hiện khoản tiền đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương theo biên bản xác nhận góp vốn giữa các bên về việc hợp tác kinh doanh Dự án Khu dân cư Phước Kiến giai đoạn 3, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 589/ĐTKD-HĐCN-2010.

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	7.794.917.060	2.378.736.778	(3.252.002.888)	6.921.650.950
Thuế nhà thầu nước ngoài	1.780.458.831	-	-	1.780.458.831
Thuế thu nhập cá nhân	1.582.350.797	(758.436.839)	(823.913.958)	-
Thuế giá trị gia tăng	616.562.909	306.289.392	(922.852.301)	-
Thuế khác	2.682.277.679	(1.268.883.151)	(849.721.045)	563.673.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.456.567.276</u></b>	<b><u>657.706.180</u></b>	<b><u>(5.848.490.192)</u></b>	<b><u>9.265.783.264</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>329.833.413.726</b>	<b>276.544.410.138</b>
Lãi vay phải trả	298.671.930.451	87.808.804.818
Chi phí xây dựng công trình	-	155.121.935.881
Phạt chậm nộp thuế	-	7.097.950.467
Khác	31.161.483.275	26.515.718.972
<b>Dài hạn</b>	<b>96.399.184.594</b>	<b>149.345.918.740</b>
Lãi vay phải trả	96.399.184.594	149.345.918.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>426.232.598.320</u></b>	<b><u>425.890.328.878</u></b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án chung cư Giai Việt	281.404.897.833	92.032.204.446
Dự án chung cư QCGL II	98.747.836.165	49.889.015.882
Dự án chung cư The Mansion	16.686.942.066	18.599.595.621
Dự án khu dân cư Phong Phú	8.377.650.000	8.377.650.000
Các dự án khác	7.838.698.135	12.313.803.752
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>413.056.024.199</u></b>	<b><u>181.212.269.701</u></b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền nhận góp vốn từ hợp đồng BCC (*)	400.000.000.000	-
Mượn tiền không tính lãi (**)	360.705.138.885	232.901.877.361
Phải trả phí bảo trì nhận hộ	8.755.070.863	4.982.068.965
Các khoản khác	22.126.453.043	17.793.255.982
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>791.586.662.791</u></b>	<b><u>255.677.202.308</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	632.329.399.838	193.756.738.314
<i>Phải trả bên khác</i>	159.257.262.953	61.920.463.994

(\*) Số tiền này thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty TNHH Bắc Phước Kiến theo Hợp đồng 20/14/HĐHT/QCGL-BPK nhằm phục vụ mục đích đền bù và giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư phía bắc Phước Kiến, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Công ty đã mượn không chịu lãi từ bên liên quan và bên thứ ba để bổ sung vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân loại	Giảm trong năm	Chênh lệch do đánh giá lại	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>115.303.719.692</b>	<b>102.700.000.000</b>	<b>469.661.986.689</b>	<b>(168.371.819.725)</b>	-	<b>519.293.886.656</b>
Vay dài hạn đến hạn trả	55.963.719.692	-	469.661.986.689	(98.031.819.725)	-	427.593.886.656
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	59.340.000.000	102.700.000.000	-	(70.340.000.000)	-	91.700.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.650.431.834.132</b>	<b>247.424.986.602</b>	<b>(469.661.986.689)</b>	-	<b>766.616.507</b>	<b>1.428.961.450.552</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.650.431.834.132	247.424.986.602	(469.661.986.689)	-	766.616.507	1.428.961.450.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.765.735.553.824</b>	<b>350.124.986.602</b>	<b>-</b>	<b>(168.371.819.725)</b>	<b>766.616.507</b>	<b>1.948.255.337.208</b>

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			(%/năm)	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	40.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2016 đến ngày 29 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Từ 8 đến 10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 lô 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 9 tháng 1 năm 2016 đến ngày 22 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	8	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, lô đất số 138B tọa lạc tại số 140A Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku; và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	27.700.000.000	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	7,8	Vườn cao su tọa lạc tại số 928, Phường La Púch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>91.700.000.000</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung					
- Hợp đồng số 02/2010/370010/HDTD	1.500.847.441.049	Ngày 30 tháng 12 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	26 GCN QSD thuộc khu dân cư 13E, Xã Phong phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; 6 GCN QSD 185 Võ Thị Sáu; 9.290.040 cổ phiếu QCG của bà Nguyễn Thị Như Loan; toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án
	121.012.103.500	Ngày 29 tháng 7 năm 2020			
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	118.694.083.102	Ngày 25 tháng 5 năm 2019	Tài trợ dự án nhà ở xã hội, khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B - Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	5	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, Khu chức năng 6B Đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	95.282.133.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	Ngày 20 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Khoản vay USD	11.928.477.106	Ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	5,5	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.856.555.337.208</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Nợ dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656				
Nợ dài hạn	1.428.961.450.552				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	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	-	35.249.925.221	114.530.711.111	2.255.470.291.332
Phát hành cổ phiếu phổ thông						
- Trái phiếu chuyển đổi	29.271.670.000	6.439.395.600	(1.690.000)	-	-	35.709.375.600
- Chuyển đổi trái phiếu và cần từ công nợ với nhà đầu tư	1.451.252.810.000	(34.125.000.000)	-	-	-	1.417.127.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	87.853.110.928	87.853.110.928
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>202.383.822.039</u>	<u>3.796.160.587.860</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	202.383.822.039	3.796.160.587.860
Trích lập quỹ (*)	-	-	-	-	(20.289.267.922)	(20.289.267.922)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	17.774.387.367	17.774.387.367
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>199.868.941.484</u>	<u>3.793.645.707.305</u>

(\*) Số còn lại là khoản trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	1.270.768.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.480.524.480.000
Số dư cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

**21.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu phổ thông	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b><u>391.440.535.044</u></b>	<b><u>523.528.302.106</u></b>
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	251.289.272.316	397.983.016.885
Doanh thu bán hàng hóa	93.433.645.632	79.156.037.141
Doanh thu bán điện	46.717.617.096	46.389.248.080
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(5.675.211.706)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>385.765.323.338</u></b>	<b><u>523.528.302.106</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	5.807.399.613	2.073.440.877
Thu từ thanh lý các khoản đầu tư	-	381.837.919.743
Bất lợi thương mại từ sáp nhập SGX	-	14.565.494.938
Khác	2.155.445	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.809.555.058</u></b>	<b><u>398.476.855.558</u></b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	219.463.207.159	445.359.919.584
Giá vốn bán hàng hóa	91.352.573.056	92.549.323.986
Giá vốn bán điện	23.133.538.092	23.821.880.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>333.949.318.307</u></b>	<b><u>561.731.123.839</u></b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>13.005.547.268</b>	<b>3.409.201.262</b>
- Chi phí hoa hồng môi giới	11.285.860.567	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.352.679.156	3.189.694.054
- Chi phí khấu hao	4.687.431	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	362.320.114	219.507.208
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>9.843.928.658</b>	<b>16.693.169.914</b>
- Chi phí nhân viên	4.645.164.289	3.641.536.769
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.644.756.034	9.225.419.139
- Chi phí khấu hao	215.817.768	786.894.599
- Chi phí bán hàng khác	338.190.567	3.039.319.407
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.849.475.926</u></b>	<b><u>20.102.371.176</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	12.674.512.837	20.814.156.908
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	766.616.507	-
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư dài hạn	3.475.346.661	(3.036.625.947)
Hoàn nhập lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	(25.501.509.537)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	258.327.585.439
Chi phí tài chính khác	-	147.699.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.916.476.005</u></b>	<b><u>250.751.306.030</u></b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.845.697.812</b>	<b>6.604.294.121</b>
Lãi phạt chậm thanh toán	998.189.884	778.705.143
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ	781.372.035	4.817.556.470
Thu từ thanh lý tài sản cố định	113.636.364	-
Thu nhập khác	952.499.529	1.008.032.508
<b>Chi phí khác</b>	<b>(552.181.825)</b>	<b>(4.654.083.597)</b>
Lỗ do thanh lý hợp đồng căn hộ	-	(132.700.000)
Hoàn nhập lãi phạt chậm thanh toán	(49.487.985)	(3.345.636.517)
Chi phí khác	(502.693.840)	(1.175.747.080)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>2.293.515.987</u></b>	<b><u>1.950.210.524</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

- ▶ Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 22% thu nhập chịu thuế.
- ▶ Đối với hoạt động thủy điện: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm từ ngày thành lập 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 và thuế suất hiện hành trong các năm sau đó.

Báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**27.1 Thuế TNDN**

	Năm nay				VND
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	Năm trước
<b>Lỗ (lợi nhuận) trước thuế</b>	<b>4.531.055.053</b>	<b>12.247.800.231</b>	<b>3.374.268.861</b>	<b>20.153.124.145</b>	<b>91.370.567.143</b>
<i>Điều chỉnh</i>					
Chi phí không được khấu trừ	1.096.494.840	200.000.400	3.686.127.051	4.982.622.291	3.345.636.517
<b>Lợi nhuận (lỗ) chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>5.627.549.893</b>	<b>12.447.800.631</b>	<b>7.060.395.912</b>	<b>25.135.746.436</b>	<b>94.716.203.660</b>
Bù trừ lỗ các hoạt động	-	-	-	-	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-	-	-	(78.455.981.230)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>5.627.549.893</b>	<b>12.447.800.631</b>	<b>7.060.395.912</b>	<b>25.135.746.436</b>	<b>16.260.222.430</b>
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành	1.238.060.976	1.244.780.063	1.553.287.101	4.036.128.140	2.626.623.434
Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	(1.244.780.063)	-	(1.244.780.063)	(792.187.917)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm</b>	<b>1.238.060.976</b>	<b>-</b>	<b>1.553.287.101</b>	<b>2.791.348.077</b>	<b>1.834.435.517</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước				(412.611.299)	1.683.020.698
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>				<b>2.378.736.778</b>	<b>3.517.456.215</b>
Thuế TNDN phải trả (trả thừa) đầu kỳ				7.794.917.060	(562.089.100)
Thuế TNDN phải trả cần trừ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo các Thông báo của cơ quan ngày 13 tháng 11 năm 2015				(1.415.069.184)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm				(1.836.933.704)	-
Thuế TNDN tăng do sát nhập với SGX				-	4.839.549.945
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>				<b>6.921.650.950</b>	<b>7.794.917.060</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Nhận lại tiền cho mượn	93.500.000.000	-
		Cho mượn	3.500.000.000	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	79.490.005.200	41.968.134.000
		Mua hàng hóa	7.664.880.000	-
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.457.410.909	-
		Tạm ứng	-	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Góp vốn đầu tư	17.820.000.000	-
		Nhận tạm ứng	13.647.880.000	104.925.700.000
		Thanh toán tạm ứng	10.882.570.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	42.300.000.000	77.150.000.000
		Thanh toán tạm ứng	31.310.000.000	-
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	413.394.607.279
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	20.300.000.000	313.368.500.000
		Thanh toán tạm ứng	20.300.000.000	-
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	390.133.202.721
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	20.000.000.000	141.435.029.378
		Thanh toán tạm ứng	65.328.230.000	-
		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	Thanh toán tạm ứng	32.630.000.000	-
		Nhận tạm ứng	-	38.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần PVT	-	44.000.000.000
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	15.000.000.000
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty con	Góp vốn đầu tư	4.000.000.000	-
		Nhận tạm ứng	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	630.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường	Công ty liên kết	Chi hộ	417.503.050	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Năm nay	VND Năm trước
Lương và thưởng	<u>725.788.462</u>	<u>384.000.000</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	2.444.025.078	10.129.019.878
Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	693.000.000	-
			<u>3.137.025.078</u>	<u>10.129.019.878</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	-	90.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường	Công ty liên kết	Chi hộ	417.503.050	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998	522.004.998
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	30.678.600	-
Công ty cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty con	Tạm ứng	-	26.170.049.704
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Tạm ứng	-	32.630.000.000
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Tạm ứng	-	50.828.230.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u>8.048.986.648</u>	<u>117.650.284.702</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	<u>1.014.709.390</u>	<u>3.763.675.580</u>
<b><i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận góp vốn từ hợp đồng BCC	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền	107.691.010.000	104.925.700.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	78.348.628.885	87.881.277.361
Ông Hồ Viết Mạnh	Bên liên quan	Mượn tiền	30.350.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Mượn tiền	10.990.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mượn tiền	949.760.953	949.760.953
<b>TỔNG CỘNG</b>			<u><b>632.329.399.838</b></u>	<u><b>193.756.738.314</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phan loại lại	Số đầu năm (được phân loại lại)
VND			
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>			
Phải thu ngắn hạn khác	189.790.439.779	2.065.591.236	191.856.031.015
Tài sản ngắn hạn khác	2.065.591.236	(2.065.591.236)	-
Phải thu dài hạn khác	-	80.162.214.000	80.162.214.000
Đầu tư dài hạn khác	80.162.214.000	(80.162.214.000)	-
Chi phí phải trả dài hạn	-	149.345.918.740	149.345.918.740
Chi phí phải trả ngắn hạn	425.890.328.878	(149.345.918.740)	276.544.410.138
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	181.212.269.701	181.212.269.701
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	181.212.269.701	(181.212.269.701)	-
Quỹ đầu tư phát triển	23.178.743.074	12.071.182.147	35.249.925.221
Quỹ dự phòng tài chính	12.071.182.147	(12.071.182.147)	-

	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của trình bày lại	Năm trước (được trình bày lại)
VND			
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG</b>			
Tăng các khoản phải trả	(84.285.936.403)	(6.570.766.247)	(90.856.702.650)
Tiền lãi vay đã trả	(15.889.834.353)	6.570.766.247	(9.319.068.106)

**30. CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

	Vốn điều lệ		Đã góp VND	Vốn sẽ được góp VND
	Vốn góp cam kết VND	Tỷ lệ sở hữu (%)		
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	799.200.000.000	80	4.000.000.000	795.200.000.000
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	258.570.000.000	51	12.240.000.000	246.330.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.057.770.000.000</b>		<b>16.240.000.000</b>	<b>1.041.530.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2016, Công ty đã góp số tiền là 9.180.000.000 VND để tăng số vốn góp của Công ty trong Công ty Cổ phần Thủy Điện Quốc Cường lên 126.000.000.000 VND.

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc mua 49% phần sở hữu còn lại trong Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") từ Danang Marina Investment Limited và trở thành nhà đầu tư duy nhất.

Ngoài các dự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

