

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 46

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) là 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.

Cổ phiếu của Công ty, với mã chứng khoán QCG, 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 tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

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 1, tọa lạc tại Làng H’Lủ, 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 Viết Mạnh	Thành viên	
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016

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	
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Hữu Lâm	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 9 năm 2016

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 2016.

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 2016, 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 là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, và 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 2016 vào ngày 10 tháng 4 năm 2017 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

Số tham chiếu: 60825713/18590348

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 10 tháng 4 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 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 cổ 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.

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016 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 10 tháng 4 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. 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 Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Nguyễn Thị Như Quỳnh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.081.372.309.795	5.618.326.016.491
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	101.651.241.731	14.935.166.590
111	1. Tiền		8.651.241.731	14.935.166.590
112	2. Các khoản tương đương tiền		93.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		17.230.000.000	16.580.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	17.230.000.000	16.580.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		412.328.015.061	307.357.025.811
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	120.531.841.788	157.812.383.862
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	92.179.528.286	54.603.676.714
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	212.170.974.950	124.443.994.460
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(12.554.329.963)	(34.503.029.225)
140	IV. Hàng tồn kho	8	5.540.973.816.843	5.273.198.968.902
141	1. Hàng tồn kho		5.573.574.768.600	5.331.626.025.953
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.600.951.757)	(58.427.057.051)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.189.236.160	6.254.855.188
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		181.573.075	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.718.777.543	5.528.784.973
153	3. Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước		2.288.885.542	726.070.215

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.133.495.349.343	1.914.401.950.804
210	I. Phải thu dài hạn		243.505.600.000	236.922.214.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	243.505.600.000	236.922.214.000
220	II. Tài sản cố định		289.939.083.256	298.901.489.842
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	242.298.645.083	251.267.148.176
222	Nguyên giá		319.828.194.943	316.603.765.318
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77.529.549.860)	(65.336.617.142)
227	2. Tài sản vô hình	11	47.640.438.173	47.634.341.666
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.694.169.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(83.130.947)	(59.827.454)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	21.929.896.734	-
231	1. Nguyên giá		27.412.370.931	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.482.474.197)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		480.986.204.765	357.841.107.812
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	480.986.204.765	357.841.107.812
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.096.841.511.079	1.020.665.139.150
251	1. Đầu tư vào các công ty con		758.509.090.930	787.117.055.294
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		387.797.006.663	276.339.461.279
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(49.464.586.514)	(42.791.377.423)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		293.053.509	72.000.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		293.053.509	72.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.214.867.659.138	7.532.727.967.295

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.369.791.806.867	3.739.082.259.990
310	I. Nợ ngắn hạn		4.288.474.838.455	2.213.430.228.844
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	95.083.181.151	35.380.348.863
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	50.922.176.605	112.557.987.614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.996.206.489	9.265.783.264
314	4. Phải trả người lao động		1.451.975.333	1.473.511.658
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	595.787.421.024	329.833.413.726
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	504.029.349.684	413.056.024.199
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.237.242.487.769	791.586.662.791
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.788.376.260.327	519.293.886.656
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		585.780.073	982.610.073
330	II. Nợ dài hạn		81.316.968.412	1.525.652.031.146
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	96.399.184.594
337	2. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	3. Vay dài hạn	21	81.025.572.412	1.428.961.450.552
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.845.075.852.271	3.793.645.707.305
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	3.845.075.852.271	3.793.645.707.305
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		251.299.086.450	199.868.941.484
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến năm trước		199.868.941.484	182.094.554.117
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		51.430.144.966	17.774.387.367
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.214.867.659.138	7.532.727.967.295

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhu Loan
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.588.363.034.951	391.440.535.044
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	(5.675.211.706)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.588.363.034.951	385.765.323.338
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.507.733.644.874)	(333.949.318.307)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.629.390.077	51.816.005.031
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	107.531.881.511	5.809.555.058
22	7. Chi phí tài chính	26	(105.767.168.847)	(16.916.476.005)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(68.175.878.745)	(12.674.512.837)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(30.834.850.639)	(13.005.547.268)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(3.704.762.530)	(9.843.928.658)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.854.489.572	17.859.608.158
31	11. Thu nhập khác	27	42.845.581.270	2.845.697.812
32	12. Chi phí khác	27	(21.812.617.933)	(552.181.825)
40	13. Lợi nhuận khác	27	21.032.963.337	2.293.515.987
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.887.452.909	20.153.124.145
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(17.457.307.943)	(2.378.736.778)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		51.430.144.966	17.774.387.367

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		68.887.452.909	20.153.124.145
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10,11, 13	13.589.159.298	12.955.664.053
03	(Hoàn nhập dự phòng) lập dự phòng		(41.101.595.465)	2.750.309.029
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		101.554.383	766.616.507
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(74.830.329.848)	(5.921.035.977)
06	Chi phí lãi vay	26	68.175.878.745	12.674.512.837
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		34.822.120.022	43.379.190.594
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(544.728.744.175)	490.336.991.209
10	Tăng hàng tồn kho		(541.790.134.446)	(1.346.181.208.647)
11	Tăng các khoản phải trả		1.141.615.308.557	731.646.455.892
12	Tăng chi phí trả trước		(508.056.584)	(55.863.744)
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.921.333.208)	(13.004.125.674)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.853.718.181)	(1.836.933.704)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		396.830.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(6.223.366.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		59.032.271.985	(101.938.860.874)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(6.292.233.115)	(56.633.550.607)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		2.772.727.273	113.636.364
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(110.300.000.000)	(93.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		109.650.000.000	72.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(418.473.760.742)	(96.820.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		528.708.080.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		573.788.273	3.202.112.843
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		106.638.601.689	(171.137.801.400)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	1.361.711.729.634	350.124.986.602
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	21	(1.440.666.528.167)	(168.371.819.725)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(78.954.798.533)	181.753.166.877
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		86.716.075.141	(91.323.495.397)
60	Tiền đầu năm		14.935.166.590	106.258.661.987
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	101.651.241.731	14.935.166.590


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 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.

Cổ phiếu của Công ty, với mã chứng khoán QCG, 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 tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

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 1, tọa lạc tại Làng H’Lủ, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 165 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 195).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại 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 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được 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.

2.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 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.

2.5 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 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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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)

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.

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. |

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.

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 dư 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 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 2016 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 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp 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 đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do có thời gian sử dụng là vô thời hạn.

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 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 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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 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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 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.

3.13 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 riêng 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 kế toán năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 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 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ 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 kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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	3.212.921.719	4.831.497.537
Tiền gửi ngân hàng (i)	5.438.320.012	10.103.669.053
Các khoản tương đương tiền (ii)	93.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	101.651.241.731	14.935.166.590

(i) Bao gồm trong tiền gửi ngân hàng là số tiền chi phí hỗ trợ lãi vay cho các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án De Capella Quận 2 của Công ty là 3.978.121.847 VND đang được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh phong tỏa.

(ii) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5%/năm. Bao gồm trong các khoản tương đương tiền là số tiền là 50.000.000.000 VND đang được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh phong tỏa để bảo lãnh thanh toán cho các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án De Capella Quận 2 của Công ty.

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

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 5,4%/năm đến 6,5%/năm, và được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21*).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	61.676.763.164	145.058.255.684
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nguyên Giáp	20.196.191.252	82.806.720.469
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	7.564.011.079	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	-	22.802.356.742
- Các khách hàng khác (*)	33.916.560.833	39.449.178.473
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	58.855.078.624	12.754.128.178
TỔNG CỘNG	120.531.841.788	157.812.383.862
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.003.339.977)	(19.262.281.732)
GIÁ TRỊ THUẦN	119.528.501.811	138.550.102.130

(*) Số tiền này chủ yếu 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 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	23.852.497.150	38.230.996.714
- Công ty TNHH Phúc Thịnh	4.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết bị Công nghiệp và Cầu trục Trung Nguyên	2.988.000.000	-
- Công ty Cổ phần Gosaco	-	10.520.854.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	-	6.071.180.981
- Các nhà cung cấp khác	16.864.497.150	21.638.961.733
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	68.327.031.136	16.372.680.000
TỔNG CỘNG	92.179.528.286	54.603.676.714
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(2.103.299.986)	(5.768.057.493)
GIÁ TRỊ THUẦN	90.076.228.300	48.835.619.221

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho mượn không lãi suất (i)	124.337.219.486	45.382.264.616
Tạm ứng cho việc đền bù và giải tỏa đất (ii)	59.035.000.000	59.035.000.000
Ký quỹ, ký cược (iii)	10.764.120.580	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.194.612.205	1.538.450.142
Phải thu khác	14.840.022.679	18.488.279.702
TỔNG CỘNG	212.170.974.950	124.443.994.460
<i>Trong đó:</i>		
Cho mượn không tính lãi từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	120.454.954.870	42.048.986.648
Phải thu từ các bên khác	90.686.020.080	74.845.418.490
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.030.000.000	7.549.589.322
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.447.690.000)	(9.472.690.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	202.723.284.950	114.971.304.460

(i) Số tiền này thể hiện các khoản mượn tiền không tính lãi trong vòng 12 tháng, trong đó bao gồm cho các bên liên quan mượn tổng cộng là 120.454.954.870 VND (Thuyết minh số 29).

(ii) Số tiền này thể hiện khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải liên quan đến việc đền bù 48.723,3 mét vuông đất tại Phường Long Phước, Quận 9.

(iii) Số tiền này thể hiện khoản đặt cọc để phát triển dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	Bất động sản dở dang (*)	5.417.190.984.163	(32.600.951.757)	5.153.493.401.858	
Hàng hóa bất động sản	74.744.957.068	-	84.581.534.609	-	
Nguyên vật liệu	28.409.189.449	-	37.321.335.720	-	
Chi phí sản xuất dở dang	46.609.348.717	-	33.320.830.617	-	
Thành phẩm	5.132.897.034	-	19.127.279.907	-	
Hàng gửi đi bán	921.342.469	-	921.342.469	-	
Hàng hóa khác	566.049.700	-	2.860.300.773	-	
TỔNG CỘNG	5.573.574.768.600	(32.600.951.757)	5.331.626.025.953	(58.427.057.051)	

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang trong quá trình triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	Dự án khu dân cư Phước Kiển (i)	4.200.929.788.771	-	3.769.168.514.935	
Dự án chung cư Giai Việt	507.509.352.207	-	540.441.967.421	-	
Dự án De Capella Quận 2	250.712.622.883	-	56.671.407.230	-	
Dự án khu dân cư lô 4 khu 6B (i)	182.780.248.634	(8.100.419.150)	181.831.717.095	(8.100.419.150)	
Dự án chung cư QCGL II	137.800.062.466	(21.714.052.814)	480.529.123.021	(47.465.420.937)	
Dự án Hải Châu	65.019.353.034	-	-	-	
Dự án chung cư The Mansion	37.916.304.331	(2.786.479.793)	66.172.874.233	(2.861.216.964)	
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	25.904.140.130	-	58.457.323.603	-	
Các dự án khác	8.619.111.707	-	220.474.320	-	
TỔNG CỘNG	5.417.190.984.163	(32.600.951.757)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)	

(i) Dự án khu dân cư Phước Kiển và dự án Khu dân cư lô 4 khu 6B đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.427.057.051	59.182.549.228
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(25.826.105.294)</u>	<u>(755.492.177)</u>
Số cuối năm	<u>32.600.951.757</u>	<u>58.427.057.051</u>

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	243.505.600.000	169.000.000.000
Dự án Lương Định Của, Thủ Thiêm (ii)	<u>-</u>	<u>67.922.214.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>243.505.600.000</u>	<u>236.922.214.000</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, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, theo Phụ lục hợp đồng số 2 của Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 22/HĐKT/2008 ngày 11 tháng 12 năm 2015 và Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 50/HĐKT/2016 ngày 18 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận ("Tân Thuận"). Theo đó, Công ty và Tân Thuận sẽ cùng hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh dự án này. Công ty sẽ được phân chia hiệu quả đầu tư (lợi nhuận hoặc lỗ) với tỷ lệ là 90%.

(ii) Trong năm, Công ty đã mua thêm 45% lợi ích và phần vốn góp vào dự án "Khu dân cư Lương Định Của, Thủ Thiêm" (sau này đổi tên thành "Dự án De Capelle Quận 2") tại Đường Lương Định Của, 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 và Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 01/HĐKT ngày 4 tháng 5 năm 2016 với Tập đoàn Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Sài Gòn. Theo đó, Công ty đã trở thành chủ đầu tư sở hữu 100% dự án này theo Quyết định số 2114/QĐ – UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 29 tháng 4 năm 2016 chấp thuận cho việc chuyển dự án trên cho Công ty và Công ty đã phân loại số tiền này vào khoản mục hàng tồn kho (Thuyết minh số 8).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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>
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.327.569.713	316.603.765.318
Mua mới trong năm	1.112.636.254	-	4.336.900.000	-	5.449.536.254
Đầu tư XDCB hoàn thành	2.844.681.348	41.056.000	19.850.000	-	2.905.587.348
Thanh lý	-	(879.693.977)	(4.251.000.000)	-	(5.130.693.977)
Số dư cuối năm	<u>145.733.320.763</u>	<u>117.847.862.837</u>	<u>43.919.441.630</u>	<u>12.327.569.713</u>	<u>319.828.194.943</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>9.013.884.184</i>	<i>8.229.778.133</i>	<i>4.828.513.066</i>	<i>969.595.758</i>	<i>23.041.771.141</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số dư đầu năm	28.489.879.131	26.089.085.928	9.639.072.010	1.118.580.073	65.336.617.142
Khấu hao trong năm	5.584.841.511	5.063.211.420	1.686.777.685	134.530.352	12.469.360.968
Thanh lý	-	(158.344.916)	(118.083.334)	-	(276.428.250)
Số dư cuối năm	<u>34.074.720.642</u>	<u>30.993.952.432</u>	<u>11.207.766.361</u>	<u>1.253.110.425</u>	<u>77.529.549.860</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu 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>
Số cuối năm	<u>111.658.600.121</u>	<u>86.853.910.405</u>	<u>32.711.675.269</u>	<u>11.074.459.288</u>	<u>242.298.645.083</u>

Tài sản cố định của Công ty đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất lâu dài	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	47.568.600.000	125.569.120	47.694.169.120
Mua trong năm	-	29.400.000	29.400.000
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>154.969.120</u>	<u>47.723.569.120</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	52.825.000	52.825.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	59.827.454	59.827.454
Hao mòn trong năm	-	23.303.493	23.303.493
Số cuối năm	-	<u>83.130.947</u>	<u>83.130.947</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>65.741.666</u>	<u>47.634.341.666</u>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>71.838.173</u>	<u>47.640.438.173</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án nông trường cao su (*)	287.984.365.734	262.585.434.876
Dự án thủy điện Iagrai 2	173.931.971.733	26.156.405.005
Dự án Võ Thị Sáu (**)	12.970.480.000	64.388.666.440
Khác	6.099.387.298	4.710.601.491
TỔNG CỘNG	<u>480.986.204.765</u>	<u>357.841.107.812</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 21).

(**) Trong năm, Công ty đã thanh lý 292,92 mét vuông đất tại dự án nhà Võ Thị Sáu cho bà Hồ Diệu Thảo với giá trị là 27.255.395.207 VND (Thuyết minh số 29).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
		Nhà cửa
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm	-	
Kết chuyển từ hàng tồn kho	27.412.370.931	
Số dư cuối năm	<u>27.412.370.931</u>	
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số dư đầu năm	-	
Đã khấu hao	4.385.979.360	
Khấu hao trong năm	1.096.494.837	
Số dư cuối năm	<u>5.482.474.197</u>	
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm	-	
Số dư cuối năm	<u>21.929.896.734</u>	

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	758.509.090.930	787.117.055.294
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	387.797.006.663	276.339.461.279
TỔNG CỘNG	1.146.306.097.593	1.063.456.516.573
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(49.464.586.514)	(42.791.377.423)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.096.841.511.079	1.020.665.139.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP")	55,5	206.891.539.910	(1.829.000.364)	205.062.539.546	55,5	206.891.539.910	(1.635.582.712)	205.255.957.198
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng ("DNM")	90	421.617.551.020	(12.203.391.326)	409.414.159.694	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	126.000.000.000	-	126.000.000.000	90	116.820.000.000	-	116.820.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến ("QCPK")	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") (*)	-	-	-	-	96,6	459.405.515.384	(3.527.971.652)	455.877.543.732
TỔNG CỘNG		758.509.090.930	(14.032.391.690)	744.476.699.240		787.117.055.294	(5.163.554.364)	781.953.500.930

(*) Trong năm, Công ty đã thanh lý 65,21% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") trên tổng tỷ lệ sở hữu ban đầu của Công ty là 96,6%, cho ông Lưu Đình Phát, bà Lại Thị Hoàng Yến và bà Đặng Thị Bích Thủy với tổng giá trị thanh lý là 280.205.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ quyền sở hữu của Công ty vào QCLA tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm là 31,39% và trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

HP là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0304996978 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 đăng ký của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

DNM là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0401409110 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DNM có trụ sở đăng ký tại Phường Nại Thiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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 đăng ký 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 CNĐKKD 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 đăng ký 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 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm				Số đầu năm			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")	Bất động sản	31,39	148.580.815.384	(2.137.264.536)	146.443.550.848	-	-	-	-
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	(534.905.549)	107.731.285.730
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bất động sản	50	75.000.000.000	-	75.000.000.000	50	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Sparkle Values	Bất động sản	30	55.950.000.000	(32.760.024.739)	23.189.975.261	30	55.950.000.000	(32.662.477.044)	23.287.522.956
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
TỔNG CỘNG			387.797.006.663	(35.432.194.824)	352.364.811.839		276.339.461.279	(37.627.823.059)	238.711.638.220

(*) Trong năm, Công ty cũng đã thanh lý toàn bộ giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường cho Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam Vitours với giá trị là 99.533.080.000 VND và mua thêm 56,4% phần vốn góp vào Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") với giá mua là 23.877.551.020 VND. Theo đó, tỷ lệ quyền sở hữu của Công ty vào DNM tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm là 90% và trình bày khoản đầu tư vào DNM là khoản đầu tư vào công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ LÃI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	183.771.059.091	176.550.341.792
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 26)	68.175.878.745	12.674.512.837
TỔNG CỘNG	<u>251.946.937.836</u>	<u>189.224.854.629</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	24.890.334.677	27.767.733.464
- Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Hồng Nguyên Quảng Đông	5.416.131.227	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng – Giao thông Thủy Lợi Bình Dương	2.473.444.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thoại Phong	-	10.521.076.500
- Các nhà cung cấp khác	9.075.559.450	9.321.456.964
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	70.192.846.474	7.612.615.399
TỔNG CỘNG	<u>95.083.181.151</u>	<u>35.380.348.863</u>

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương (i)	-	60.480.000.000
Các bên khác (ii)	50.922.176.605	52.077.987.614
TỔNG CỘNG	<u>50.922.176.605</u>	<u>112.557.987.614</u>

Trong đó:

Các bên khác	48.912.176.605	110.957.987.614
Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh số 29)	2.010.000.000	1.600.000.000

(i) 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. Trong năm, Công ty đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà không bị tính lãi.

(ii) Số tiền này chủ yếu thể hiện khoản đặt cọc từ các khách hàng mua bất động sản của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. 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	6.921.650.950	16.834.357.370	(12.853.718.181)	10.902.290.139
Thuế nhà thầu nước ngoài	1.780.458.831	-	(879.693.977)	900.764.854
Thuế khác	563.673.483	5.995.254.928	(3.365.776.915)	3.193.151.496
TỔNG CỘNG	9.265.783.264	22.829.612.298	(17.099.189.073)	14.996.206.489

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	595.787.421.024	329.833.413.726
Lãi vay (*)	563.491.232.474	298.671.930.451
Khác	32.296.188.550	31.161.483.275
Dài hạn	-	96.399.184.594
Lãi vay phải trả	-	96.399.184.594
TỔNG CỘNG	595.787.421.024	426.232.598.320

(*) Bao gồm trong lãi vay phải trả là khoản lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung là 452.574.215.980 VND, liên quan đến khoản vay tài trợ cho dự án Phước Kiến của Công ty.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền mà Công ty đã xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng mua căn hộ ứng trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán. Chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án chung cư Giai Việt	323.343.006.348	281.404.897.833
Dự án De Capella Quận 2	140.294.791.647	-
Dự án chung cư The Mansion	17.524.842.066	16.686.942.066
Dự án chung cư QCGL II	10.324.790.921	98.747.836.165
Dự án khu dân cư Phong Phú	4.699.250.000	8.377.650.000
Các dự án khác	7.842.668.702	7.838.698.135
TỔNG CỘNG	504.029.349.684	413.056.024.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mượn tiền không tính lãi (i)	1.014.739.099.931	360.705.138.885
Tiền nhận góp vốn từ hợp đồng BCC (ii)	170.000.000.000	400.000.000.000
Phải trả phí bảo trì nhận hộ	21.999.186.806	8.755.070.863
Các khoản khác	30.504.201.032	22.126.453.043
TỔNG CỘNG	<u>1.237.242.487.769</u>	<u>791.586.662.791</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	977.546.267.758	696.729.399.838
<i>Phải trả bên khác</i>	259.696.220.011	94.857.262.953

(i) Số dư này thể hiện số tiền mà Công ty đã mượn không chịu lãi từ bên liên quan với số tiền là 791.477.199.931 VND, bà Huỳnh Thị Bích Thu với số tiền là 132.687.000.000 VND, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương với số tiền là 60.480.000.000 VND và các bên khác là 30.094.900.000 VND để bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

(ii) Số tiền này thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty TNHH Bắc Phước Kiên 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 Kiên, Xã Phước Kiên, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, Công ty đã hoàn trả số tiền là 230.000.000.000 VND mà không bị tính lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân loại	Giảm trong năm	Chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	519.293.886.656	1.216.313.592.080	1.398.222.390.127	(1.345.453.608.536)	-	1.788.376.260.327
Vay dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656	-	1.398.222.390.127	(427.593.886.656)	-	1.398.222.390.127
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	91.700.000.000	442.960.000.000	-	(243.360.000.000)	-	291.300.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 21.2)	-	773.353.592.080	-	(674.499.721.880)	-	98.853.870.200
Vay dài hạn	1.428.961.450.552	145.398.137.554	(1.398.222.390.127)	(95.212.919.631)	101.294.064	81.025.572.412
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	1.428.961.450.552	145.398.137.554	(1.398.222.390.127)	(95.212.919.631)	101.294.064	81.025.572.412
TỔNG CỘNG	1.948.255.337.208	1.361.711.729.634	-	(1.440.666.528.167)	101.294.064	1.869.401.832.739

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2017 (*)	Tài trợ vốn lưu động	6,5	6 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với giá trị 106.600.000.000 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	81.300.000.000	Ngày 16 tháng 3 năm 2017 (*)	Tài trợ vốn lưu động	Từ 6,2 đến 8,5	Vườn cao su tọa lạc tại số 919A, 920, 924 và 928, Phường La Puch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai; số dư tiền gửi từ tài khoản tiền gửi của Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh	50.000.000.000	Ngày 16 tháng 3 năm 2017 (*)	Tài trợ vốn lưu động	8,5	3 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với giá trị 50.000.000.000 VND
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	46.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2017	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	14.000.000.000	Ngày 11 tháng 3 năm 2017 (*)	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; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku
TỔNG CỘNG	<u>291.300.000.000</u>				

(*) Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã tắt toán các khoản vay ngắn hạn đến hạn tại các Ngân hàng thương mại.

21.2 Vay cá nhân

Đây là khoản vay tín chấp với số tiền 98.853.870.200 VND từ ông Nguyễn Thành Lân để tài trợ cho dự án Hải Châu của Công ty có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 11,5% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung					
- Hợp đồng số 02/2010/370010/HDTD	1.086.804.667.935	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiên, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,9	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án; 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 13E, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và 9.290.040 cổ phiếu QCGI sở hữu bởi bà Nguyễn Thị Như Loan
	265.060.253.500	Ngày 31 tháng 3 năm 2017			
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	24.816.699.656	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	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	Toàn bộ 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	83.282.133.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 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
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga – Chi nhánh Đà Nẵng					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 21 tháng 8 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
- Khoản vay USD	10.493.108.997	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	5,5	
TỔNG CỘNG	1.479.247.962.539				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.398.222.390.127				
Vay dài hạn	81.025.572.412				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
Năm trước						
Số dư 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 dư 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>
Năm nay						
Số dư đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	199.868.941.484	3.793.645.707.305
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	51.430.144.966	51.430.144.966
Số dư 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>251.299.086.450</u>	<u>3.845.075.852.271</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

22.3 Cổ phiếu

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.141	275.129.141

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	<u>1.588.363.034.951</u>	<u>391.440.535.044</u>
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	1.343.912.209.762	251.289.272.316
Doanh thu bán hàng hóa	198.025.607.243	93.433.645.632
Doanh thu bán điện	46.425.217.946	46.717.617.096
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(5.675.211.706)
Hàng bán bị trả lại	-	(5.675.211.706)
Doanh thu thuần	<u>1.588.363.034.951</u>	<u>385.765.323.338</u>
Trong đó:		
Doanh thu thuần bán bất động sản	1.343.912.209.762	245.614.060.610
Doanh thu thuần bán hàng hóa	198.025.607.243	93.433.645.632
Doanh thu thuần bán điện	46.425.217.946	46.717.617.096
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên khác	1.387.865.949.744	306.275.318.138
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	200.497.085.207	79.490.005.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ việc thanh lý khoản đầu tư (*)	105.849.810.000	-
Lãi tiền gửi	1.681.758.302	5.807.399.613
Khác	313.209	2.155.445
TỔNG CỘNG	<u>107.531.881.511</u>	<u>5.809.555.058</u>

(*) Số tiền này thể hiện lãi từ việc Công ty thanh lý toàn bộ khoản đầu tư lần lượt tại Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường và Công ty TNHH Bất động sản 2 tháng 9 với giá trị lần lượt là 74.649.810.000 VND và 31.200.000.000 VND.

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	1.288.969.996.069	219.463.207.159
Giá vốn bán hàng hóa	189.910.260.204	91.352.573.056
Giá vốn bán điện	28.853.388.601	23.133.538.092
TỔNG CỘNG	<u>1.507.733.644.874</u>	<u>333.949.318.307</u>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	30.834.850.639	13.005.547.268
- Chi phí hoa hồng môi giới	23.877.712.557	11.285.860.567
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.905.253.335	1.352.679.156
- Chi phí khấu hao	7.064.256	4.687.431
- Chi phí bán hàng khác	44.820.491	362.320.114
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.704.762.530	9.843.928.658
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.991.324.006	4.644.756.034
- Chi phí nhân viên	3.949.779.867	4.645.164.289
- Chi phí khấu hao	1.362.347.214	215.817.768
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.800.000.000)	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.201.311.443	338.190.567
TỔNG CỘNG	<u>34.539.613.169</u>	<u>22.849.475.926</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	68.175.878.745	12.674.512.837
Lỗ từ việc thanh lý các khoản đầu tư	30.619.700.000	-
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	6.673.209.091	3.475.346.661
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	183.751.011	766.616.507
Chiết khấu thanh toán	114.630.000	-
TỔNG CỘNG	<u>105.767.168.847</u>	<u>16.916.476.005</u>

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	42.845.581.270	2.845.697.812
Đánh giá lại tài sản góp vốn (*)	35.174.213.386	-
Lãi phạt chậm thanh toán	3.391.767.240	998.189.884
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	3.282.944.814	781.372.035
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	113.636.364
Thu nhập khác	996.655.830	952.499.529
Chi phí khác	(21.812.617.933)	(552.181.825)
Tiền phạt	(18.184.785.755)	(49.487.985)
Lỗ từ thanh lý tài sản	(1.360.189.393)	-
Chi phí khác	(2.267.642.785)	(502.693.840)
LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	<u>21.032.963.337</u>	<u>2.293.515.987</u>

(*) Số tiền này thể hiện phần chênh lệch giữa giá vốn đất mà Công ty đã dùng để thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản 2 tháng 9 và giá trị đánh giá lại được thỏa thuận giữa các nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

28. 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 20% thu nhập chịu thuế (2015: 22%).
- ▶ 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, 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 áp dụng thuế suất hiện hành trong các năm sau đó.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.067.186.108	2.791.348.077
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	2.390.121.835	(412.611.299)
TỔNG CỘNG	<u>17.457.307.943</u>	<u>2.378.736.778</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>68.887.452.909</u>	<u>20.153.124.145</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	12.571.881.284	2.963.951.285
<i>Trong đó:</i>		
- Thuế suất phổ thông	11.366.271.986	1.739.171.262
- Thuế suất 10%	1.205.609.298	1.224.780.023
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	2.390.121.835	(412.611.299)
Chi phí không được trừ	3.120.458.923	1.072.176.855
Thuế TNDN được miễn, giảm	(625.154.099)	(1.244.780.063)
Chi phí thuế TNDN	<u>17.457.307.943</u>	<u>2.378.736.778</u>

28.2 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 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 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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	Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.716.540.000	-
		Nhận lại tiền cho mượn	-	93.500.000.000
		Cho mượn	-	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	173.241.690.000	79.490.005.200
		Mua dịch vụ xây dựng	128.162.150.039	1.457.410.909
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Thanh toán tạm ứng	53.905.921.314	10.882.570.000
		Góp vốn đầu tư	9.180.000.000	17.820.000.000
		Nhận tạm ứng	500.000.000	13.647.880.000
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận góp vốn theo hợp đồng BCC	-	400.000.000.000
		Hoàn trả tiền hợp đồng BCC	230.000.000.000	-
		Mượn tiền (*)	220.000.000.000	-
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 Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ môi giới	21.887.934.521	-
		Thu hộ	27.549.750.395	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Cho mượn tiền	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	319.095.365.441	79.244.848.167
		Tạm ứng thi công	316.977.000.000	30.530.000.000
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền (*)	390.425.000.000	-
		Thanh toán tạm ứng	12.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	164.245.740.000	56.784.960.000
		Nhận tạm ứng (*)	91.800.000.000	-
		Thanh toán tạm ứng	91.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	61.164.628.820	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	Thanh toán tạm ứng	262.525.000.000	31.310.000.000
		Nhận tạm ứng (*)	249.215.000.000	42.300.000.000
		Dịch vụ thuê nhà	192.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng (*)	127.810.000.000	20.300.000.000
		Thanh toán tạm ứng	127.810.000.000	20.300.000.000
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Thanh lý đầu tư	150.000.000.000	-
		Nhận tạm ứng (*)	41.000.000.000	20.000.000.000
		Thanh toán tạm ứng	41.000.000.000	65.328.230.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	367.801.951.880	32.630.000.000
		Nhận tạm ứng (*)	278.126.951.880	-
		Chuyển nhượng cổ phần QCLA (Thuyết minh số 14)	150.325.000.000	-
		Lãi	1.372.048.172	-
Bà Hồ Diệu Thảo	Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng	94.400.000.000	-
		Nhận tạm ứng (*)	45.000.000.000	64.400.000.000
		Chuyển nhượng dự án Võ Thị Sáu (Thuyết minh số 12)	27.255.395.207	-
Ông Lưu Đình Phát	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần QCLA (Thuyết minh số 14)	128.850.000.000	-
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần QCLA (Thuyết minh số 14)	1.030.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Nhận tạm ứng (*)	126.500.000.000	-
		Thanh toán tạm ứng	78.500.000.000	-

(*) Trong năm, Công ty có mượn tiền không lãi suất từ các bên liên quan của Công ty cho mục đích tài trợ vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>668.090.220</u>	<u>725.788.462</u>

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

					VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	37.325.585.078	2.444.025.078	
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Chuyển nhượng dự án Võ Thị Sáu	14.543.554.840	-	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa	6.919.937.750	9.617.103.100	
Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	693.000.000	
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Bán hàng hóa	66.000.956	-	
TỔNG CỘNG			<u>58.855.078.624</u>	<u>12.754.128.178</u>	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	67.698.741.136	-	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	628.290.000	16.372.680.000	
TỔNG CỘNG			<u>68.327.031.136</u>	<u>16.372.680.000</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Mượn tiền Lãi	15.000.000.000 149.557.500	- -	
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Mượn tiền	8.029.592.372	7.967.092.372	
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Mượn tiền	7.500.000.000	7.500.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tạm ứng	-	34.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	100.804.998	100.804.998	
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Mượn tiền	89.675.000.000	-	
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần QCLA	1.030.000.000	-	
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mượn tiền	-	30.678.600	
TỔNG CỘNG			121.484.954.870	49.598.575.970	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	53.521.160.420	1.014.709.390	
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Dịch vụ môi giới	16.479.686.054	-	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	-	6.597.906.009	
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	Thuê văn phòng	192.000.000	-	
TỔNG CỘNG			70.192.846.474	7.612.615.399	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	378.425.000.000	-
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Mượn tiền	220.000.000.000	-
		Nhận góp vốn từ hợp đồng BCC	170.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	78.142.228.885	78.348.628.885
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền	54.285.088.686	107.691.010.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Cổ đông	Mượn tiền	33.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	17.874.632.360	-
Bà Hồ Diệu Thảo	Cổ đông	Mượn tiền	15.000.000.000	64.400.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	Bên liên quan	Mượn tiền	5.500.250.000	30.350.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000	4.000.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Lãi	914.893.619	-
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Mượn tiền	404.174.208	-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mượn tiền	-	949.760.953
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	Mượn tiền	-	10.990.000.000
TỔNG CỘNG			977.546.267.758	696.729.399.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Bán hàng hóa	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Nhận đặt cọc	410.000.000	-
TỔNG CỘNG			2.010.000.000	1.600.000.000

30. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 TNHH 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	456.300.000.000	90	421.701.341.298	34.598.658.702
TỔNG CỘNG	1.255.500.000.000		425.701.341.298	829.798.658.702

31. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2016, Công ty đã ký kết với Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Sunny") một Biên bản thỏa thuận ghi nhớ ("Biên bản"), theo đó, Công ty sẽ chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong một công ty sẽ được thành lập từ việc góp vốn bằng toàn bộ dự án Phước Kiến của Công ty cho Sunny.

Tuy nhiên, tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Công ty và Sunny đã thanh lý Biên bản nêu trên do dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và hai bên đang trong quá trình đàm phán về việc chuyển nhượng và việc này dự kiến sẽ được hoàn tất trong năm tài chính 2017. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty đã nhận từ Sunny số tiền tạm ứng tổng cộng là 50 triệu USD để tất toán nợ vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung ("BIDV Quang Trung"). Số tiền này sẽ được dùng để cân trừ vào giá trị chuyển nhượng trong tương lai khi việc đàm phán hoàn tất và dự án đủ điều kiện được phép chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 5 tháng 12 năm 2016, Công ty đã đệ trình Công văn số 45/CV-QCG đến BIDV Quang Trung về việc xin giảm lãi và tắt toán khoản vay được dùng để tài trợ cho dự án Phước Kiến của Công ty. Theo đó, Công ty đã đề nghị phương án thanh toán toàn bộ khoản nợ vay gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và nợ lãi vào ngày hoặc trước ngày 31 tháng 3 năm 2017 và đề nghị được giảm 50% trên số lãi vay phải trả. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận được công văn số 2085/BIDV.QT-KH1 từ BIDV Quang Trung chấp thuận cho việc đề nghị miễn giảm lãi theo phương án đề nghị trả nợ gốc và lãi như đề cập trên của Công ty.

Tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ nợ gốc là 1.376.681.621.091 VND (Thuyết minh số 21) và cũng đã thanh toán lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là 251.885.010.833 VND như đã cam kết để có thể được giảm số tiền lãi vay là 237.118.209.599 VND, trong đó bao gồm khoản lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 219.866.759.628 VND. Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty sẽ được chấp thuận để giảm số tiền lãi do Công ty đã thanh toán các khoản nợ gốc và lãi như đã cam kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2017. Tuy nhiên, Công ty và BIDV Quang Trung vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại liên quan đến việc chấp thuận cho việc giảm lãi vay như đã được đề nghị và chấp thuận trong các công văn nói trên. Do đó, theo nguyên tắc thận trọng, Công ty chưa điều chỉnh giảm số tiền lãi vay và đồng thời giảm giá trị hàng tồn kho liên quan đến dự án Phước Kiến với số tiền là 219.866.759.628 VND trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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



 Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập



 Nguyễn Văn Trường
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017