

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016



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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 41

Handwritten notes in red ink on the right margin, including the date 11/01/2024 and other illegible markings.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2015
Ông Hà Việt Thắng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2016
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2016
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2016

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban	
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
Ông Nguyễn Hữu Lâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



Ernst & Young Vietnam Limited
26th 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

**Building a better
working world**

Số tham chiếu: 60825713/18590348/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

18/08/2016



**Building a better
working world**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2016 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.055.686.947.693	5.618.326.016.491
110	<i>I. Tiền</i>	4	15.407.193.328	14.935.166.590
111	1. Tiền		15.407.193.328	14.935.166.590
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	5	16.959.400.000	16.580.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.959.400.000	16.580.000.000
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		562.682.762.430	307.357.025.811
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	371.550.831.275	157.812.383.862
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	107.940.713.872	54.603.676.714
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	117.694.246.508	124.443.994.460
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(34.503.029.225)	(34.503.029.225)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	8	6.458.743.298.127	5.273.198.968.902
141	1. Hàng tồn kho		6.507.535.732.445	5.331.626.025.953
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(48.792.434.318)	(58.427.057.051)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		1.894.293.798	6.254.855.188
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		105.212.121	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		673.456.914	5.528.784.973
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.115.624.763	726.070.215
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.771.415.030.476	1.914.401.950.804
210	<i>I. Phải thu dài hạn</i>		206.252.800.000	236.922.214.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	206.252.800.000	236.922.214.000
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		297.349.265.669	298.901.489.842
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	249.696.150.168	251.267.148.176
222	Nguyên giá		321.302.087.023	316.603.765.318
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(71.605.936.855)	(65.336.617.142)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47.653.115.501	47.634.341.666
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.694.169.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(70.453.619)	(59.827.454)
240	<i>III. Tài sản dở dang dài hạn</i>		420.485.565.607	357.841.107.812
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	420.485.565.607	357.841.107.812
250	<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	13	847.195.639.200	1.020.665.139.150
251	1. Đầu tư vào các công ty con		508.009.090.930	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		(48.610.458.393)	(42.791.377.423)
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		131.760.000	72.000.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		131.760.000	72.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.827.101.978.159	7.532.727.967.295


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.002.971.132.185	3.739.082.259.990
310	I. Nợ ngắn hạn		3.855.039.561.223	2.213.430.228.844
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	45.750.734.809	35.380.348.863
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	169.506.888.126	112.557.987.614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	11.307.404.737	9.265.783.264
314	4. Phải trả người lao động		2.514.824.327	1.473.511.658
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	341.045.009.363	329.833.413.726
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	589.065.991.007	413.056.024.199
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.569.310.990.657	791.586.662.791
320	8. Vay ngắn hạn	20	1.125.866.588.124	519.293.886.656
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		671.130.073	982.610.073
330	II. Nợ dài hạn		1.147.931.570.962	1.525.652.031.146
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	154.934.075.366	96.399.184.594
337	2. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	3. Vay dài hạn	20	992.706.099.596	1.428.961.450.552
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.824.130.845.974	3.793.645.707.305
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	3.824.130.845.974	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		230.354.080.153	199.868.941.484
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		199.868.941.484	182.094.554.117
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		30.485.138.669	17.774.387.367
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.827.101.978.159	7.532.727.967.295


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	264.693.607.650	106.431.092.549
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(1.695.750.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	264.693.607.650	103.735.342.549
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(244.481.340.703)	(91.055.459.978)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.212.266.947	12.679.882.571
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	75.295.872.504	2.049.670.354
22	7. Chi phí tài chính	25	(51.838.990.261)	(8.650.867.163)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(14.522.981.322)	(7.208.343.988)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(3.120.990.096)	(61.326.995)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(4.698.320.571)	(4.135.044.782)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.851.838.523	3.882.313.985
31	11. Thu nhập khác	26	4.280.322.982	726.044.237
32	12. Chi phí khác	26	(3.033.098.814)	97.981.684
40	13. Lợi nhuận khác	26	1.247.224.168	824.025.921
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		37.099.062.691	4.706.339.906
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(6.613.924.022)	(307.339.685)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		30.485.138.669	4.399.000.221


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		37.099.062.691	4.706.339.906
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	10, 11	6.279.945.878	6.575.747.536
03	Hoàn nhập dự phòng		(3.815.541.763)	(1.608.325.135)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(119.342.458)	397.616.980
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(44.556.591.623)	(2.049.670.354)
06	Chi phí lãi vay	14	14.522.981.322	7.208.343.988
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.410.514.047	15.230.052.921
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(275.302.797.059)	96.468.448.708
10	Tăng hàng tồn kho		(1.180.550.507.240)	(630.199.032.155)
11	Tăng các khoản phải trả		1.368.403.549.886	439.997.948.927
12	Tăng chi phí trả trước		(164.972.121)	(7.356.153.718)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.004.125.674)	(6.718.311.743)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.1	(3.622.102.741)	(465.340.215)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(311.480.000)	(1.148.285.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(95.141.920.802)	(94.190.673.075)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(6.054.633.884)	(11.969.089.520)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(379.400.000)	(88.580.256.500)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(168.057.551.020)	-
26	Tiền thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		99.533.080.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		135.759.574	2.049.670.354
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(74.822.745.330)	(98.499.675.666)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		483.072.270.527	170.932.314.203
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(312.635.577.557)	(55.604.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		170.436.692.970	115.328.314.203

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		472.026.738	(77.362.034.538)
60	Tiền đầu kỳ		14.935.166.590	106.258.881.987
70	Tiền cuối kỳ	4	15.407.193.328	28.896.627.449



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Nhà máy Thủy điện Iagrai 2, tọa lạc tại Láng 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 30 tháng 6 năm 2016 là 200 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 195).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đề ngày 29 tháng 8 năm 2016.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 và 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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 cho hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản 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 giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 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. 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 thời gian sử dụng là lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

3.5 *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

3.6 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.7 *Chi phí trả trước*

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

3.8 *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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.9 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.

3.10 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, 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.11 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (liếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

3.12 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

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

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.

Doanh thu bán điện

Doanh thu bán điện được ghi nhận dựa trên số lượng điện thực tế đã bán và truyền tải lên lưới điện theo giá bán điện đã thỏa thuận trước.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 tại thời điểm phát sinh giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	3.563.875.142	4.831.497.537
Tiền gửi ngân hàng	11.843.318.186	10.103.669.053
TỔNG CỘNG	15.407.193.328	14.935.166.590

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<u>16.959.400.000</u>	<u>16.580.000.000</u>

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 7,5%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu các đối tượng khác	91.245.831.275	145.058.255.684
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nguyễn Giáp	23.858.431.189	82.806.720.469
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	21.218.974.242	22.802.356.742
- Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Đại Thành Phát	16.297.816.400	16.297.816.400
- Khách hàng mua căn hộ (i)	23.378.300.395	14.763.291.078
- Các khách hàng khác	6.492.309.069	8.388.070.995
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28) (ii)	<u>280.305.000.000</u>	<u>12.754.128.178</u>
TỔNG CỘNG	<u>371.550.831.275</u>	<u>157.812.383.862</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.262.281.732)	(19.262.281.732)

(i) 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.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, trong tổng số dư phải thu bao gồm khoản phải thu từ việc Công ty thanh lý 65,21% quyền sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á với giá trị đầu tư là 310.824.700.000 VND cho bà Lai Thị Hoàng Yến, ông Lưu Đình Phát và bà Đặng Thị Bích Thủy với tổng giá trị chuyển nhượng là 280.205.000.000 VND (Thuyết minh số 25 và 28).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

6.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước cho các đối tượng khác	33.480.889.897	38.230.996.714
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Nhà	6.953.233.982	6.071.180.981
- Công ty Cổ phần Gosaco	-	10.520.854.000
- Các nhà cung cấp khác	26.527.655.915	21.638.961.733
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	74.459.823.975	16.372.680.000
TỔNG CỘNG	107.940.713.872	54.803.676.714
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(5.768.057.493)	(5.768.057.493)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tạm ứng cho việc đền bù và giải tỏa đất (i)	59.035.000.000	59.035.000.000
Cho mượn không tính lãi suất (ii)	34.630.398.086	45.382.264.616
Ký quỹ, ký cược	10.764.120.580	-
Dự phòng thuế TNDN phải trả	2.704.386.979	2.704.386.979
Tạm ứng cho nhân viên	2.370.373.295	1.538.450.142
Phải thu khác	8.189.967.568	15.783.892.729
TỔNG CỘNG	117.694.246.508	124.443.994.460
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ đối tượng khác</i>	86.946.113.038	74.845.418.490
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	30.748.133.470	49.598.575.970

(i) Số tiền này thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Nguyễn Thăng 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, trong đó bao gồm cho các bên liên quan mượn tổng cộng là 30.598.575.970 VND (Thuyết minh số 28).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND			
Bất động sản dở dang (*)	6.303.997.181.305	(48.792.434.318)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)
Hàng hóa bất động sản	83.940.253.773	-	84.581.534.609	-
Chi phí sản xuất dở dang	41.949.548.910	-	33.320.830.617	-
Nguyên vật liệu	36.155.909.923	-	37.321.335.720	-
Thành phẩm	9.582.750.414	-	19.127.279.907	-
Hàng gửi đi bán	9.240.500.029	-	921.342.489	-
Hàng hóa khác	22.669.588.091	-	2.860.300.773	-
TỔNG CỘNG	6.507.535.732.445	(48.792.434.318)	5.331.626.025.953	(58.427.057.051)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND			
Dự án khu dân cư Phước Kiến	4.005.284.696.313	-	3.769.168.514.935	-
Dự án Hải Châu – Đà Nẵng	841.646.888.857	-	-	-
Dự án chung cư Giai Việt	653.685.148.005	-	540.441.967.421	-
Dự án chung cư QCGL II	333.844.101.533	(37.905.535.375)	480.529.123.021	(47.465.420.937)
Dự án khu dân cư lô 4 khu 6B	181.840.195.633	(8.100.419.150)	181.831.717.095	(8.100.419.150)
Dự án Thủ Thiêm (Thuyết minh số 9)	178.937.338.054	-	56.671.407.230	-
Dự án chung cư The Mansion	65.316.725.262	(2.786.479.793)	66.172.874.233	(2.861.216.964)
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	35.475.514.505	-	58.457.323.603	-
Các dự án khác	7.966.593.143	-	220.474.320	-
TỔNG CỘNG	6.303.997.181.305	(48.792.434.318)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)

Dự án khu dân cư Phước Kiến 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Số đầu kỳ	58.427.057.051	59.182.549.228
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	<u>(9.634.622.733)</u>	<u>(755.492.177)</u>
Số cuối kỳ	<u>48.792.434.318</u>	<u>58.427.057.051</u>

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	206.252.800.000	169.000.000.000
Dự án Thủ Thiêm, Lương Định Của (ii)	<u>-</u>	<u>67.922.214.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>206.252.800.000</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, 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 và Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 50/HĐKT ngày 18 tháng 3 năm 2016 giữa Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã phân loại số tiền này sang khoản mục hàng tồn kho căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 01/HĐKT ngày 4 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Sài Gòn, và Quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 2114/QĐ – UBND ngày 29 tháng 4 năm 2016, chấp thuận cho việc chuyển dự án trên cho Công ty. Theo đó, Công ty đã trở thành chủ đầu tư sở hữu 100% dự án này (Thuyết minh số 8).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.327.569.713	316.603.765.318
Tăng trong kỳ	361.421.705	-	4.336.900.000	-	4.698.321.705
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>142.137.424.866</u>	<u>118.686.500.814</u>	<u>48.150.591.630</u>	<u>12.327.569.713</u>	<u>321.302.087.023</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
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	28.489.879.131	26.089.085.928	9.639.072.010	1.118.580.073	65.336.617.142
Khấu hao trong kỳ	2.744.099.775	2.562.396.252	895.558.510	67.285.176	6.269.319.713
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>31.233.978.906</u>	<u>28.651.482.180</u>	<u>10.534.630.520</u>	<u>1.185.845.249</u>	<u>71.605.936.855</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<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>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>110.903.445.960</u>	<u>90.035.018.634</u>	<u>37.615.961.110</u>	<u>11.141.724.464</u>	<u>249.696.150.168</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 20)</i>	108.490.586.489	89.943.629.775	31.405.035.780	10.768.799.196	240.608.051.240

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	47.568.600.000	125.569.120	47.694.169.120
Mua trong kỳ	-	29.400.000	29.400.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>47.568.600.000</u>	<u>154.969.120</u>	<u>47.723.569.120</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	52.825.000	52.825.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	59.827.454	59.827.454
Hao mòn trong kỳ	-	10.626.165	10.626.165
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	<u>70.453.619</u>	<u>70.453.619</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>47.568.600.000</u>	<u>65.741.666</u>	<u>47.634.341.666</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>47.568.600.000</u>	<u>84.515.501</u>	<u>47.653.115.501</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án nông trường cao su	268.812.792.746	262.585.434.876
Dự án thủy điện Iagrai 2	82.534.675.844	26.156.405.005
Dự án Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Khác	4.749.430.577	4.710.601.491
TỔNG CỘNG	<u>420.485.565.607</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 20).

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 13.1)	508.009.090.930	787.117.055.294
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	<u>387.797.006.663</u>	<u>276.339.461.279</u>
TỔNG CỘNG	<u>895.806.097.593</u>	<u>1.063.456.516.573</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(48.610.458.393)</u>	<u>(42.791.377.423)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>847.195.639.200</u>	<u>1.020.665.139.150</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

13.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	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 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	(1.635.582.712)	205.255.957.198
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đa Năng ("DNM")	90	171.117.551.020	(12.090.476.180)	159.027.074.840	-	-	-	-
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		508.009.090.930	(13.726.058.892)	494.283.032.038		787.117.055.294	(5.163.554.364)	781.953.500.930

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

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 kí 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 tại 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 kí 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 GCNĐKKD 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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	Ngày 30 tháng 6 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
		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")	Bất động sản	31,39	148.580.815.384	(1.687.016.908)	146.893.798.476	-	-	-	-
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	(32.662.477.044)	23.287.522.956	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	(34.884.399.501)	352.912.607.162		276.339.461.279	(37.627.823.059)	238.711.638.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

14. CHI PHÍ LÃI VAY

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	93.322.969.251	85.693.050.246
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 25)	<u>14.522.981.322</u>	<u>7.208.343.988</u>
TỔNG CỘNG	<u>107.845.950.573</u>	<u>92.901.394.234</u>

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải trả các đối tượng khác	19.495.769.905	27.767.733.464
- Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thoại Phong	-	10.521.076.500
- Các nhà cung cấp khác	11.570.569.905	9.321.456.964
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>26.254.964.904</u>	<u>7.612.615.399</u>
TỔNG CỘNG	<u>45.750.734.809</u>	<u>35.380.348.863</u>

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương (i)	60.480.000.000	60.480.000.000
Khách hàng mua dự án bất động sản	<u>109.026.888.126</u>	<u>52.077.987.614</u>
TỔNG CỘNG	<u>169.506.888.126</u>	<u>112.557.987.614</u>
Trong đó:		
Đối tượng khác trả trước	140.318.883.204	110.957.987.614
Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh số 28)	<u>29.188.004.922</u>	<u>1.600.000.000</u>

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Số phải nộp trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	6.921.650.950	6.613.924.022	(4.245.053.314)	9.290.521.658
Thuế nhà thầu nước ngoài	1.780.458.831	3.000.000	(3.000.000)	1.780.458.831
Thuế thu nhập cá nhân	-	73.221.187	(1.414.927)	71.806.260
Thuế giá trị gia tăng	-	1.153.142.885	(1.153.142.885)	-
Thuế khác	563.673.483	346.520.358	(745.575.853)	164.617.988
TỔNG CỘNG	9.265.783.264	8.189.808.452	(6.148.188.979)	11.307.404.737

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	341.045.009.363	329.833.413.726
Lãi vay phải trả	311.680.904.458	298.671.930.451
Khác	29.364.104.905	31.161.483.275
Dài hạn	154.934.075.388	96.399.184.594
Lãi vay phải trả	154.934.075.366	96.399.184.594
TỔNG CỘNG	495.979.084.729	426.232.598.320

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án chung cư Giai Việt	435.116.900.902	281.404.897.833
Dự án chung cư QCGL II	120.203.929.337	98.747.836.165
Dự án chung cư The Mansion	17.524.842.066	16.686.942.066
Dự án khu dân cư Phong Phú	8.377.650.000	8.377.650.000
Các dự án khác	7.842.668.702	7.838.698.135
TỔNG CỘNG	589.065.991.007	413.056.024.199

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (liếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

18. PHẢI TRẢ NGÂN HẠNG KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đặt cọc (i)	628.542.109.735	-
Mượn tiền không tính lãi (ii)	501.569.771.245	360.705.138.895
Tiền nhận góp vốn từ hợp đồng BCC (iii)	400.000.000.000	400.000.000.000
Phải trả phí bảo trì nhận hộ	-	8.755.070.863
Các khoản khác	41.199.109.677	22.126.453.043
TỔNG CỘNG	<u>1.569.310.990.657</u>	<u>791.586.662.791</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 28)</i>	<i>889.289.199.838</i>	<i>632.329.399.838</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>680.021.790.819</i>	<i>159.257.262.953</i>

- (i) Số liên này thể hiện khoản đặt cọc từ các khách hàng bất động sản.
- (ii) 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.
- (iii) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Tăng trong kỳ	Phân loại	Giảm trong kỳ	Chênh lệch do đánh giá lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2016
Vay ngắn hạn	519.293.886.656	337.660.000.000	535.548.102.483	(286.635.401.015)	-	1.125.866.588.124
Vay dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656	-	535.548.102.483	(187.275.401.015)	-	775.866.588.124
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	91.700.000.000	337.660.000.000	-	(78.360.000.000)	-	350.000.000.000
Vay dài hạn	1.428.961.450.552	145.412.270.527	(535.548.102.483)	(46.000.176.542)	(119.342.458)	992.706.099.596
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.428.961.450.552	145.412.270.527	(535.548.102.483)	(46.000.176.542)	(119.342.458)	992.706.099.596
TỔNG CỘNG	1.948.255.337.208	483.072.270.527	-	(312.635.577.557)	(119.342.458)	2.118.572.687.720

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chỉ liệt các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	40.000.000.000	Từ ngày 11 tháng 9 năm 2016 đến ngày 14 tháng 12 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	24.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 9 năm 2016 đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Từ 8 đến 9	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; 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 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 Gia Lai	86.000.000.000	Từ ngày 7 tháng 7 năm 2016 đến ngày 16 tháng 3 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	7,8	Vườn cao su tọa lạc tại số 919A, 920, 924 và 928, Phường La Púc, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai; số dư tiền gửi từ tài khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng số 295005596899 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Gia Lai; 40 lô đất tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000.000.000	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2016 đến ngày 28 tháng 2 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	6,5	1 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan, 3 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của ông Lâu Đức Duy, 2 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Thảo Nguyên và 1 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh	100.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 3 năm 2016 đến ngày 16 tháng 3 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	8,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, lô đất số 11, bản đồ số 87 của bộ địa chính Phường 5, Quận 8
TỔNG CỘNG	<u>350.000.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (liếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 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	1.319.691.382.492	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2016 đến ngày 30 tháng 12 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiên, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án; 26 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 QCGL sở hữu bởi bà Nguyễn Thị Như Loan
	265.060.253.500	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2018 đến ngày 29 tháng 7 năm 2020			
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	73.924.551.656	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2017 đến 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 trên đất hình thành trong tương lai của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, khu chức năng 6B - Đô thị mới Nam, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	89.282.133.000	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2016 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 trên đất số BD350885 tại xã IaGrăng và IaTô, huyện IaGrai, Tỉnh Gia Lai
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2017 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	11.823.267.621	Từ ngày 30 tháng 8 năm 2016 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	5,5	
TỔNG CỘNG	1.768.572.687.720				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	775.866.588.124				
Nợ dài hạn	992.706.099.596				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	202.383.822.039	3.796.160.587.860
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	4.399.000.221	4.399.000.221
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>206.782.822.260</u>	<u>3.800.559.588.081</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	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 kỳ	-	-	-	-	30.485.138.669	30.485.138.669
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<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>230.354.080.153</u>	<u>3.824.130.845.974</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Tổng doanh thu	264.693.607.650	105.431.092.549
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	189.707.425.454	42.942.927.240
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	64.231.405.879	48.376.302.814
<i>Doanh thu bán điện</i>	10.754.776.317	14.111.862.495
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(1.695.750.000)
Hàng bán bị trả lại	-	(1.695.750.000)
Doanh thu thuần	<u>264.693.607.650</u>	<u>103.735.342.549</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư (*)	74.649.810.000	-
Lãi tiền gửi	526.481.623	2.049.670.354
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục liên hệ có gốc ngoại tệ	119.342.458	-
Khác	238.423	-
TỔNG CỘNG	<u>75.295.872.504</u>	<u>2.049.670.354</u>

(*) Số tiền này thể hiện khoản lãi từ việc Công ty thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường.

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn bất động sản	170.055.808.805	35.024.836.873
Giá vốn bán hàng hóa	64.527.576.668	48.120.973.610
Giá vốn bán điện	9.897.955.230	7.909.649.495
TỔNG CỘNG	<u>244.481.340.703</u>	<u>91.055.459.978</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí bán hàng	3.120.980.096	61.326.995
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.989.778.036	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.047.732	-
- Chi phí bán hàng khác	6.164.328	61.326.995
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.698.320.571	4.135.044.782
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.393.796.723	1.021.311.529
- Chi phí nhân viên	1.883.695.494	2.202.294.687
- Chi phí khấu hao	176.942.023	109.402.160
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	243.886.331	802.036.406
TỔNG CỘNG	<u>7.819.310.667</u>	<u>4.196.371.777</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (liếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	30.619.700.000	-
Chi phí lãi vay	14.522.981.322	7.209.343.988
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	5.901.049.152	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	793.259.787	367.162.435
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	(924.639.260)
TỔNG CỘNG	<u>51.836.990.261</u>	<u>6.650.867.163</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập khác	4.280.322.982	726.044.237
Thu do thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	3.285.863.303	166.044.274
Lãi phạt chậm thanh toán	391.192.950	244.320.544
Thu nhập khác	603.266.729	315.679.419
Chi phí khác	(3.033.098.814)	97.981.684
Hoàn nhập lãi phạt chậm thanh toán	(1.726.189.702)	1.641.902.345
Phạt vi phạm hợp đồng	(1.054.754.818)	-
Chi phí khác	(252.154.294)	(1.543.920.661)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>1.247.224.168</u>	<u>824.025.921</u>

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 20% 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, 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Thuế TNDN hiện hành

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016				VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Lợi nhuận trước thuế	(696.044.934)	1.492.273.130	36.302.834.495	37.099.062.691	4.706.339.906
<i>Điều chỉnh</i>					
Chi phí không được khấu trừ	841.448.482	613.800	1.121.644.844	1.963.707.126	1.543.920.661
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	145.403.548	1.492.886.930	37.424.479.339	39.062.769.817	6.250.260.567
Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành	29.080.710	74.644.347	7.484.895.868	7.588.620.925	1.017.726.593
Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	-	-	-	(297.775.609)
Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi điều chỉnh	29.080.710	74.644.347	7.484.895.868	7.588.620.925	719.950.984
Điều chỉnh thuế TNDN Trích thừa kỳ trước				(974.696.903)	(412.611.289)
Chi phí thuế TNDN phải trả				6.613.924.022	307.339.685
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ				6.921.650.950	7.794.917.060
Phân loại lại				(622.950.573)	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ				(3.622.102.741)	(465.340.215)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ				9.290.521.658	7.636.916.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Góp vốn	158.877.551.020	-
Bà Lại Thị Hoàng Yên	Cổ đông	Thanh lý đầu tư	150.325.000.000	-
		Thanh toán tạm ứng	43.000.000.000	-
		Nhận tạm ứng	38.000.000.000	-
Ông Lưu Đình Phát	Bên liên quan	Thanh lý đầu tư	128.850.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	116.499.593.742	79.244.848.167
		Nhận tạm ứng	95.340.632.360	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	91.800.000.000	-
		Mua hàng hóa	73.925.700.000	35.957.640.000
		Thanh toán tạm ứng	67.303.000.000	-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	64.058.100.000	44.089.165.200
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	56.647.000.000	840.748.182
		Mua hàng hóa	9.623.700.000	7.664.880.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	46.550.000.000	26.000.000.000
		Thanh toán tạm ứng	36.300.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	37.010.000.000	46.350.000.000
		Thanh toán tạm ứng	37.010.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Vay không lãi suất	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Góp vốn	9.180.000.000	-
		Thanh toán tạm ứng	635.000.000	-
		Nhận tạm ứng	100.000.000	-
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban Kiểm soát	Thanh lý đầu tư	1.030.000.000	-
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	-	93.500.000.000
		Thanh toán tạm ứng	-	3.500.000.000
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Thanh toán tạm ứng	-	45.328.230.000
Ông Hồ Việt Mạnh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	-	4.000.000.000
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Nhận tạm ứng	-	1.300.000.000

Hàng Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lương và thưởng	<u>313.542.616</u>	<u>317.788.462</u>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Thanh lý đầu tư	150.325.000.000	-
Ông Lưu Đình Phát	Bên liên quan	Thanh lý đầu tư	128.850.000.000	-
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban Kiểm soát	Thanh lý đầu tư	1.030.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Bán hàng	100.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng	-	9.617.103.100
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng	-	2.444.025.078
Công ty TNHH Bất động sản và Xây dựng Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	693.000.000
TỔNG CỘNG			<u>280.305.000.000</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	Cung cấp dịch vụ xây dựng	61.476.643.975	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	10.983.180.000	16.372.680.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Chi phí hoa hồng môi giới	2.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			<u>74.459.823.975</u>	<u>16.372.680.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Tạm ứng Lãi cho vay	15.000.000.000 149.557.500	- -
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.967.092.372	7.967.092.372
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 Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998	100.804.998
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	30.678.600	30.678.600
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tạm ứng	-	34.000.000.000
TỔNG CỘNG			30.748.133.470	49.598.576.970
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Mua hàng hóa	24.319.827.139	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	6.597.906.009
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	1.935.137.765	1.014.709.390
TỔNG CỘNG			26.254.964.904	7.612.615.399

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	26.528.004.922	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua nguyên vật liệu	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Thu tiền đặt cọc căn hộ	1.050.000.000	-
TỔNG CỘNG			29.188.004.822	1.600.000.000
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Nhận góp vốn từ hợp đồng BCC	400.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền	107.156.010.000	107.691.010.000
Công ty TNHH Bến Du thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	103.700.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mượn tiền	95.340.632.360	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	78.271.228.885	78.348.628.885
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Đặt cọc	42.734.567.640	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Mượn tiền	27.640.000.000	10.990.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mượn tiền	24.497.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiên	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mượn tiền	949.760.953	949.760.953
Ông Hồ Việt Mạnh	Bên liên quan	Mượn tiền	-	30.350.000.000
TỔNG CỘNG			889.289.199.838	632.329.399.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

29. CAM KẾT GÓP VỐN

Tại ngày 30 tháng 6 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	Tỷ lệ sở hữu		
	VND	(%)		
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	166.494.108.144	289.805.891.856
TỔNG CỘNG	1.255.500.000.000		170.494.108.144	1.085.005.891.856

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2016