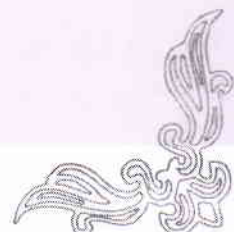
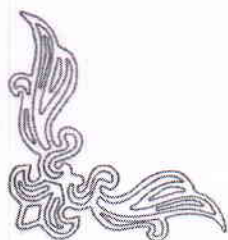


CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai
ĐT: 0593820046; 3820061 , Fax: 059-3820549
MST: 05900409387

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUỐC CƯỜNG GIA LAI
QUÝ IV NĂM 2016



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2016

i

11/11/2016

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 36

34
NG
PH
CC
1/L
T

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 04 năm 2016
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 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	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2016
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Lâm	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 09 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.



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán 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 rằng Công ty 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 tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 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 25 tháng 01 năm 2017



T.G.P.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6,025,406,781,033	5,618,326,016,491
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	47,673,119,884	14,935,166,590
111	1. Tiền		4,673,119,884	14,935,166,590
112	2. Các khoản tương đương tiền		43,000,000,000	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		67,609,400,000	16,580,000,000
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	67,609,400,000	16,580,000,000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		352,582,039,946	307,357,025,811
131	1. Phải thu khách hàng	6	121,516,973,681	157,812,383,862
132	2. Trả trước cho người bán	6	122,179,528,286	54,603,676,714
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			5,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	121,439,867,942	124,443,994,460
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12,554,329,963)	(34,503,029,225)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	III. Hàng tồn kho	8	5,545,912,568,739	5,273,198,968,902
141	1. Hàng tồn kho		5,582,288,833,554	5,331,626,025,953
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(36,376,264,815)	(58,427,057,051)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		11,629,652,464	6,254,855,188
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2,597,540,106	
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		6,720,499,543	5,528,784,973
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2,311,612,815	726,070,215
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2,142,194,801,648	1,914,401,950,804
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	255,385,600,000	236,922,214,000
216	6. Phải thu dài hạn khác		255,385,600,000	236,922,214,000
220	II. Tài sản cố định	10	290,660,432,317	298,901,489,842
221	1. Tài sản cố định hữu hình		243,019,994,144	251,267,148,176
222	Nguyên giá		320,707,888,920	316,603,765,318
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77,687,894,776)	(65,336,617,142)
227	2. Tài sản cố định 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 khấu trừ lũy kế		(83,130,947)	(59,827,454)
230	III. Bất động sản đầu tư		22,843,889,853	
231	Nguyên giá		23,026,638,991	
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(182,749,138)	
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	480,961,692,103	357,841,107,812
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		480,961,692,103	357,841,107,812
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	1,090,487,979,050	1,020,665,139,150
251	1. Đầu tư vào công ty con		758,592,881,208	787,117,055,294
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		387,797,006,663	276,339,461,279
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(55,901,908,821)	(42,791,377,423)
	VI. Tài sản dài hạn khác		1,855,208,325	72,000,000
	1. Chi phí trả trước dài hạn		1,855,208,325	72,000,000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8,167,601,582,681	7,532,727,967,295

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4,318,751,738,297	3,739,082,259,990
310	I. Nợ ngắn hạn		4,045,562,656,592	2,213,430,228,844
311	1. Phải trả người bán	15	95,102,603,151	35,380,348,863
312	2. Người mua trả tiền trước	15	52,125,765,295	112,557,987,614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	14,821,154,314	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	17	384,861,450,998	329,833,413,726
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	504,029,349,684	413,056,024,199
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1,300,158,352,988	791,586,662,791
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	1,692,426,224,756	519,293,886,656
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		585,780,073	982,610,073
330	II. Nợ dài hạn		273,189,081,705	1,525,652,031,146
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	17	182,893,947,922	96,399,184,594
337	7. Phải trả dài hạn khác		12,173,396,000	291,396,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	78,121,737,783	1,428,961,450,552
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	3,848,849,844,384	3,793,645,707,305
410	I. Vốn chủ sở hữu		3,848,849,844,384	3,793,645,707,305
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		255,073,078,563	199,868,941,484
421a	LNST chưa phân phối lũy lẽ đến cuối kỳ trước		197,425,246,242	182,094,554,137
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		57,647,832,321	17,774,387,367
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8,167,601,582,681	7,532,727,967,295

Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập
 Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Nguyễn Văn Trường
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		737,663,243,000	180,400,345,268	1,588,385,762,224	391,440,535,044
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2			(1,761,288,818)		(5,675,211,706)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	737,663,243,000	178,639,056,450	1,588,385,762,224	385,765,323,338
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	(663,695,592,375)	(172,204,677,045)	(1,515,382,797,959)	(333,949,318,307)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		73,967,650,625	6,434,379,405	73,002,964,265	51,816,005,031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	1,080,620,381	3,590,785,339	108,007,507,251	5,809,555,058
7. Chi phí tài chính	22	25	(38,607,340,933)	(6,268,187,953)	(107,142,353,221)	(16,916,476,005)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	25	(31,068,214,004)	(1,468,942,544)	(62,991,408,064)	(12,674,512,837)
8. Chi phí bán hàng	25	24	(7,925,364,918)	(1,379,767,431)	(30,971,961,391)	(13,005,547,268)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	(9,265,602,163)	(1,291,406,723)	(9,596,118,741)	(9,843,928,658)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19,249,962,992	1,085,802,637	33,300,038,163	17,859,608,158
11. Thu nhập khác	31	26	22,640,025,543	1,729,619,575	49,645,581,270	2,845,697,812
12. Chi phí khác	32	26	(2,247,316,352)	(577,163,509)	(11,285,347,156)	(552,181,825)
13. Lợi nhuận khác	40		20,392,709,191	1,152,456,066	38,360,234,114	2,293,515,987
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		39,642,672,183	2,238,258,703	71,660,272,277	20,153,124,145
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(7,398,515,934)	(1,651,397,093)	(14,012,439,956)	(2,378,736,778)
16. Thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		32,244,156,249	586,861,610	57,647,832,321	17,774,387,367
Phân bổ:						
17.1 Lợi ích của Chủ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập
 Ngày 25 tháng 01 năm 2017

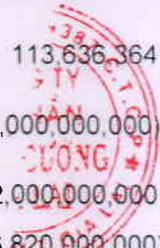
Nguyễn Văn Trường
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		71,660,272,277	20,153,124,145
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		12,062,002,910	12,955,664,053
3	Các khoản dự phòng		(30,888,960,100)	2,750,309,029
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		101,554,383	766,616,507
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(35,849,116,287)	(5,921,035,977)
6	Chi phí lãi vay		62,991,408,064	12,674,512,837
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		80,077,161,247	43,379,190,594
9	Tăng giảm các khoản phải thu		(102,946,366,440)	490,336,991,209
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(250,617,262,392)	(1,346,181,208,647)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		935,648,134,008	731,646,455,892
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(141,522,800,600)	(55,863,744)
13	Tiền lãi vay đã trả		(79,554,043,545)	(13,004,125,674)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12,853,718,181)	(1,836,933,704)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(396,830,000)	(6,223,366,800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		427,834,274,097	(101,938,860,874)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(91,878,264,888)	(56,633,550,607)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác		2,772,727,273	113,636,364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(66,650,000,000)	(93,000,000,000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		16,000,000,000	72,000,000,000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(418,557,551,020)	(96,820,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		378,708,080,000	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		106,365,506,765	3,202,112,843
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(73,239,501,870)	(171,137,801,400)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		444,309,987,354	350,124,986,602
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(766,166,806,287)	(168,371,819,725)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(321,856,818,933)	181,753,166,877



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho quý tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

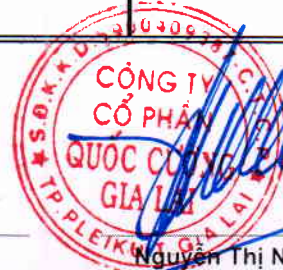
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		32,737,953,294	(91,323,495,397)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		14,935,166,590	106,258,661,987
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		47,673,119,884	14,935,166,590



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 195

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

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

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 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 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	2 – 25 năm
Phương tiện vận tải	2 – 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 – 5 năm
Phần mềm máy tính	2 – 4 năm

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

09
31
Á
0
1
G

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

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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



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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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



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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	3.212.921.719	4.831.497.537
Tiền gửi ngân hàng	1.460.198.165	10.103.669.053
Tương đương tiền	43.000.000.000	
TỔNG CỘNG	<u>47.673.119.884</u>	<u>14.935.166.590</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>67.609.400.000</u>	<u>16.580.000.000</u>

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ sáu (3) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 4.3%/năm đến 6.5%/năm.

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

6.1 PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu các đối tượng khác	62.661.895.057	154.675.358.784
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>58.855.078.624</u>	<u>3.137.025.078</u>
TỔNG CỘNG	<u>121.516.973.681</u>	<u>157.812.383.862</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.608.109.327)	(19.262.281.732)

6.2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước cho các đối tượng khác	53.852.497.150	54.603.676.714
Trả trước cho bên liên quan	<u>68.327.031.136</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>122.179.528.286</u>	<u>54.603.676.714</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(473.530.636)	(5.768.057.493)



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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
		VND
<i>Phải thu từ đối tượng khác</i>	103.489.470.572	116.395.007.812
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	17.950.397.370	8.048.986.648
TỔNG CỘNG	<u>121.439.867.942</u>	<u>124.443.994.460</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

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

8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang(*)	5.425.666.713.584	(36.376.264.815)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)
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	46.847.684.250	-	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	5.582.288.833.554	(36.376.264.815)	5.331.626.025.953	(58.427.057.051)

VND

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án khu dân cư Phước Kiến	4.230.368.204.381	-	3.769.168.514.935	-
Dự án chung cư Giai Việt	474.653.559.495	-	540.441.967.421	-
Dự án chung cư QCGL II	177.340.056.157	(25.489.365.872)	480.529.123.021	(47.465.420.937)
Dự án khu dân cư lô 4 khu 6B	150.513.419.263	(8.100.419.150)	181.831.717.095	(8.100.419.150)
Dự án chung cư The Mansion	40.893.609.721	(2.786.479.793)	66.172.874.233	(2.861.216.964)
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	36.561.151.790	-	58.457.323.603	-
Dự án Thủ Thiêm	250.712.622.883	-	56.671.407.230	-
Dự án Hải Châu	62.446.096.001	-	220.474.320	-
Các dự án khác	2.177.993.893	-	-	-
TỔNG CỘNG	5.425.666.713.584	(36.376.264.815)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)

VND



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

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

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") Dự án Tân Phong (i)	255.385.600.000	169.000.000.000
Dự án Lương Định Của	67.922.214.000	
TỔNG CỘNG	<u>255.385.600.000</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 - 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.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016
10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.327.569.713	316.603.765.318
Muatrong kỳ Thanh lý	3.957.317.602	41.056.000	4.356.750.000 (4.251.000.000)		8.355.123.602 (4.251.000.000)
Số cuối kỳ	145.733.320.763	118.727.556.814	43.919.441.630	12.327.569.713	320.707.888.920
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	28.489.879.131	26.089.085.928	9.639.072.010	1.118.580.073	65.336.617.142
Khấu hao trong kỳ Thanh lý	7.042.418.166	4.039.809.744	1.361.511.246 (118.083.334)	25.621.812	12.469.360.968 (118.083.334)
Số cuối kỳ	35.532.297.297	30.128.895.672	10.882.499.922	1.144.201.885	77.687.894.776
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	113.286.124.030	92.597.414.886	34.174.619.620	11.208.989.640	251.267.148.176
Số cuối kỳ	110.201.023.466	88.598.661.142	33.036.941.708	11.183.367.828	243.019.994.144



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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:			
Số đầu kỳ	47.568.600.000	125.569.120	47.694.169.120
Mua trong kỳ	-	29.400.000	29.400.000
Số cuối kỳ	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	-	59.827.454	59.827.454
Hao mòn trong kỳ	-	23.303.493	23.303.493
Số cuối kỳ	-	83.130.947	83.130.947
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	47.568.600.000	65.741.666	47.634.341.666
Số cuối kỳ	47.568.600.000	71.838.173	47.640.438.173

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án nông trường cao su	288.674.179.633	262.585.434.876
Dự án Võ Thị Sáu	12.970.480.000	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	173.464.967.121	26.156.405.005
Khác	5.852.065.349	4.710.601.491
TỔNG CỘNG:	480.961.692.103	357.841.107.812

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 13.1</i>)	758.592.881.208	787.117.055.294
Đầu tư vào các công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	387.797.006.663	276.339.461.279
TỔNG CỘNG	1.146.389.887.871	1.063.456.516.573
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(55.901.908.821)	(42.791.377.423)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.090.487.979.050	1.020.665.139.150

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015			VND	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý sở hữu	Tỷ lệ	Giá gốc		Dự phòng
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")		-	-	-	96,6	459.405.515.384	(3.527.971.652)	455.877.543.732
Công ty Cổ phần Bát 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 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 Bát động sản Quốc Cường Phước Kiến ("QCCK")	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng ("BDTDN")	90	421.701.341.298	(12.203.391.326)	409.497.949.972				
TỔNG CỘNG		758.592.881.208	(13.838.974.038)	744.753.907.170		787.117.055.294	(5.163.554.364)	781.953.500.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

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

QCPK là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy 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 chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản, tư vấn xây dựng, xây dựng công trình dân dụng và dịch vụ sửa chữa nhà.

BDTDN là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp. BDTDN có trụ sở chính tại Phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan. Kinh doanh khu văn phòng, khách sạn, nhà hàng, trung tâm mua sắm, trung tâm hội nghị, bến du thuyền, dịch vụ du lịch, dịch vụ ăn uống, dịch vụ vận chuyển khách du lịch ...

ST
HAI
UO
LAI
FG

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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	Tỷ lệ sở hữu	Ngày 31 tháng 12 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
			Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	108.266.191.279	(534.905.549)	107.731.285.730	43,81	108.266.191.279	(534.905.549)	107.731.285.730
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bất động sản	50	75.000.000.000	(7.080.987.587)	67.919.012.413	-	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	Bất động sản	50	-	-	-	-	24.883.270.000	-	24.883.270.000
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 Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM")	Bất động sản	90	-	-	-	33,60	12.240.000.000	(4.430.440.466)	7.809.559.534
TỔNG CỘNG			387.797.006.663	(42.062.934.783)	345.734.071.880		276.339.461.279	(37.627.823.059)	238.711.638.220

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

14. CHI PHÍ LÃI VAY

	VND	
	Quý 4	Quý 4
	năm 2016	năm 2015
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	44.199.470.571	45.477.582.525
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 25</i>)	31.068.214.004	1.468.942.544
TỔNG CỘNG	<u>75.267.684.575</u>	<u>46.946.525.069</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	
	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Phải trả các đối tượng khác	24.909.756.677	34.365.639.473
Phải trả cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	70.192.846.474	1.014.709.390
TỔNG CỘNG	<u>95.102.603.151</u>	<u>35.380.348.863</u>

15.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 28</i>)	2.010.000.000	
Các bên khác	50.115.765.295	112.557.987.614
TỔNG CỘNG	<u>52.125.765.295</u>	<u>112.557.987.614</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.847.543.987	6.921.650.950
Thuế khác	4.973.610.327	2.344.132.433
TỔNG CỘNG	<u>14.821.154.314</u>	<u>9.265.783.264</u>

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	384.861.450.998	329.833.413.726
Lãi vay phải trả	357.372.638.987	298.671.930.451
Khác	27.488.812.011	31.161.483.275
Dài hạn	182.893.947.922	96.399.184.594
Lãi vay phải trả	182.893.947.922	96.399.184.594
TỔNG CỘNG	<u>567.755.398.920</u>	<u>426.232.598.320</u>

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Doanh thu chưa thực hiện	504.029.349.684	413.056.024.199
TỔNG CỘNG	<u>504.029.349.684</u>	<u>413.056.024.199</u>

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	852.216.843.550	632.329.399.838
<i>Phải trả bên khác</i>	447.941.509.438	159.257.262.953
TỔNG CỘNG	<u>1.300.158.352.988</u>	<u>791.586.662.791</u>



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

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

20. VAY

VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Chênh lệch do đánh giá lại	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	519.293.886.656	1.859.188.001.791	(685.933.330.943)	(122.332.748)	1.692.426.224.756
Vay dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656	1.416.228.001.791	(442.573.330.943)	(122.332.748)	1.401.126.224.756
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	91.700.000.000	442.960.000.000	(243.360.000.000)	-	291.300.000.000
Vay dài hạn	1.428.961.450.552	160.392.033.210	(1.511.455.372.791)	223.626.812	78.121.737.783
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.2)	1.428.961.450.552	160.392.033.210	(1.511.455.372.791)	223.626.812	78.121.737.783
TỔNG CỘNG	1.948.255.337.208	2.019.580.035.001	(2.197.388.703.734)	101.294.064	1.770.547.962.539

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
					VND
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	46.000.000.000	Ngày 26 tháng 03 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, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	14.000.000.000	Ngày 20 tháng 03 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, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Điện Hồng, Thành phố Pleiku; và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	81.300.000.000	Ngày 16 tháng 03 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	7,8%	Vườn cao su tọa lạc tại số 928, Phường La Pùch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

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

Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn-CN Tân Định	50.000.000.000	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	8,5%	03 số tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương HCM chi nhánh Quận 2	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 02 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	6,5%	1 Số tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan, 3 số tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của Ông Lưu Đức Duy, 2 số tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Thảo Nguyên, 1 số tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My

TỔNG CỘNG **291.300.000.000**

20.2 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng 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 03 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,9%	25 GCN QSD thuộc khu dân cư 13E, Xã Phong phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; 9.290.040 cổ phiếu QCG của bà Nguyễn Thị Như Loan; toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	24.616.699.656	Ngày 31 tháng 03 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%	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	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Lagrai 1	6,9%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD350885 tại xã IaGrăng và IaTô, Huyện IaGrai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

11/10/16 12/12/16 13/12/16

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

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

20. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 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					
- Khoản vay VND	8.791.099.452	Ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	10%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Khoản vay USD (quy VND)	10.493.108.996	Ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	5,5%	
TỔNG CỘNG	1.479.247.962.539				

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 1.401.126.224.756

Nợ dài hạn 78.121.737.783

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

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

B09-DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại 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
Điều chỉnh lợi nhuận năm trước					(2.443.695.242)	(2.443.695.242)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	57.647.832.321	57.647.832.321
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	255.073.078.563	3.848.849.844.384

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

21.3 Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu phổ thông	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015
Tổng doanh thu	<u>737.663.243.000</u>	<u>180.400.345.268</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	651.960.253.048	132.840.185.926
Doanh thu bán hàng hóa	65.234.738.864	30.343.149.364
Doanh thu bán điện	20.468.251.088	17.217.009.978
Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.761.288.818)
Hàng bán bị trả lại		(1.761.288.818)
Doanh thu thuần	<u>737.663.243.000</u>	<u>178.639.056.450</u>



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

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 4	Quý 4
	năm 2016	năm 2015
Lãi tiền gửi	1.080.570.790	3.589.073.691
Lãi thanh lý các khoản đầu tư		-
Khác	49.591	1.711.648
TỔNG CỘNG	<u>1.080.620.381</u>	<u>3.590.785.339</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	Quý 4	Quý 4
	năm 2016	năm 2015
Giá vốn bất động sản	589.325.393.739	133.779.450.262
Giá vốn bán hàng hóa	65.189.005.201	29.275.368.379
Giá vốn bán điện	9.181.193.435	9.149.858.404
TỔNG CỘNG	<u>663.695.592.375</u>	<u>172.204.677.045</u>

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

	VND	
	Quý 4	Quý 4
	năm 2016	năm 2015
Chi phí bán hàng	7.925.364.918	1.379.767.431
- Chi phí hoa hồng môi giới	6.636.184.521	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.150.303.581	1.352.679.156
- Chi phí khấu hao	138.876.816	1.766.064
- Chi phí bán hàng khác		25.322.211
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.265.602.163	1.291.406.723
- Chi phí nhân viên	1.210.451.615	990.598.619
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.241.373.351	
- Chi phí khấu hao	67.274.370	52.761.139
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.746.502.827	248.046.965
TỔNG CỘNG	<u>17.190.967.081</u>	<u>2.671.174.154</u>

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 4	Quý 4
	năm 2016	năm 2015
Chi phí lãi vay	31.068.214.004	1.468.942.544
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	209.558.501	368.804.943
Chi phí tài chính khác	7.329.568.428	4.430.440.466
TỔNG CỘNG	<u>38.607.340.933</u>	<u>6.268.187.953</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 4	Quý 4
	năm 2016	năm 2015
Thu nhập khác	22.640.025.543	1.729.619.575
Lãi phạt chậm thanh toán	2.358.643.276	657.761.009
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ		593.919.480
Thu từ thanh lý tài sản cố định		113.636.364
Thu nhập từ góp vốn vào công ty 2/9	13.321.019.386	
Thu nhập khác	6.960.362.881	364.302.722
Chi phí khác	(2.247.316.352)	(577.163.509)
Lỗi do thanh lý hợp đồng căn hộ		-
Lãi phạt chậm thanh toán	(2.252.889.936)	
Chi phí khác	5.573.584	(577.163.509)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>20.392.709.191</u>	<u>1.152.456.066</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 và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo và thuế suất hiện hành trong các năm sau đó.

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

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

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Bán hàng hóa	66.000.956
Công ty cổ Phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	37.325.585.078
Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Bán hàng hóa	14.543.554.840
Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa	6.919.937.750
TỔNG CỘNG			58.855.078.624
Người mua trả tiền trước			
Công Ty Cổ phần đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch	410.000.000
Công ty TNHH ĐTTM DV Đại Nam	Bên liên quan	Tạm ứng	1.600.000.000
TỔNG CỘNG			2.010.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty Cổ phần giải Việt	Công ty liên kết	Chi hộ	8.029.592.372
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998
Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Tạm ứng	2.320.000.000
TỔNG CỘNG			17.950.397.370

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty CP ĐT Quốc Cường Land	Bên liên quan	Môi giới	16.479.686.054
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Thuê văn phòng	192.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Xây dựng	<u>53.521.160.420</u>
TỔNG CỘNG			70.192.846.474
Trả trước người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH ĐT TM Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	628.290.000
Công ty TNHH XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Xây dựng	67.698.741.136
TỔNG CỘNG			<u>68.327.031.136</u>
Các khoản phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận góp vốn từ hợp đồng BCC	170.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền	54.285.088.686
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	78.142.228.885
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	131.239.893.619
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông	Mượn tiền	250.000.000
Công ty TNHH XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mượn tiền	17.874.632.360
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	<u>378.425.000.000</u>
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Mượn tiền	<u>18.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG			<u>852.216.843.550</u>

3093
 CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
 PLEIKU

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

29 CHÊNH LỆCH DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý 4/2016	Quý 4/2015
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác	413,9	761.383.888.924	183.959.461.364
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		737.663.243.000	178.639.056.450
Doanh thu HĐ tài chính		1.080.620.381	3.590.785.339
Doanh thu HĐ khác		22.640.025.543	1.729.619.575
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	397,2	721.741.216.741	181.721.202.661
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		663.695.592.375	172.204.677.045
Chi phí tài chính		38.607.340.933	6.268.187.953
Chi phí kinh doanh		17.190.967.081	2.671.174.154
Chi phí khác		2.247.316.352	577.163.509
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.771,1	39.642.672.183	2.238.258.703

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 4/2016 so với quý 4/2015:

+ Doanh thu: Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 4 năm 2016 tăng 413,9% so với quý 4 năm 2015 tương ứng với giá trị **761.383/183.959(trđ)= 577.424trđ**

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ tăng hơn so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ công ty đã bàn giao căn hộ và đất nền các dự án cho khách hàng

+ Chi phí: Giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 4 năm 2016 tăng 397,2% so với quý 4 năm 2015 tương ứng với giá trị **721.741/181.721(trđ)= 540.020trđ**.

Nguyên nhân cơ bản của việc tăng này là do ảnh hưởng từ nguyên nhân tăng doanh thu như đã phân tích ở trên

Lợi nhuận: Lợi nhuận quý 4 năm 2016 tăng so với quý 4 năm 2015 với mức độ: **39.642/2.238(trđ)= 37.404trđ** tương ứng với tỷ lệ tăng là 1.771,1%



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

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

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



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2017