



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

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**

**THÁNG 4/2017**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**NĂM 2016**

**I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Thông tin khái quát:**

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



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5900 409 387
- Vốn điều lệ : 2.751.293.100.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ : Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P.Trà Bá, Tp. Pleiku, Gia Lai
- Số điện thoại : (059) 3 820 046/061
- Số Fax : (059) 3 820 549
- Website : **www.quoccuonggialai.com.vn**
- Mã cổ phiếu : QCG

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

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

**Năm 1994:**

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

**Năm 2005:**

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

**Năm 2007:**

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

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

**Năm 2008:**

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

**Năm 2009:**

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

**Năm 2010:**

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

**Năm 2011:**

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

**Năm 2012:**

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

**Năm 2013:**

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

## **Năm 2014**

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

## **Năm 2015**

- Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng, cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 18 ngày 18/05/2015.
- Triển khai hoàn thiện Block A1.2 Giai Việt phường 5, Quận 8 giao nhà tháng 06/2016.
- Được công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, Nhà Bè, HCM theo quyết định số 7828/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai thi công xây dựng Block Giai Việt Thương Mại tại phường 5, quận 8, Tp HCM, dự kiến hoàn tất vào Quý 4/2018.
- Triển khai xây dựng nhà máy Thủy điện IAGRAI 2 công suất 7.5MW, dự kiến phát điện vào Quý 2/2017.
- Hoàn tất các thủ tục để triển khai xây dựng nhà máy thủy điện Yaun Trung 13MW vào quý 1/2017.

## **Năm 2016:**

- Hợp tác 90% vốn tại dự án Tân Thuận, quận 7 với tổng diện tích sàn 145.000m<sup>2</sup>, triển khai thi công ép cọc thử, hoàn thiện thiết kế kiến trúc công trình, dự kiến mở bán quý 4/2016.
- Hoàn tất dự án 24 Lê Thánh Tôn (22 tầng nổi, 4 tầng hầm).
- Bàn giao nhà cho khách 2 khối Block A vào quý 1/2016 tại dự án 6B, Bình Chánh.
- Triển khai thực hiện dự án Marina: Phê duyệt điều chỉnh 1/500, triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố và bán hàng vào Quý 1/2016

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

- Ngành nghề kinh doanh:
  - + Bất động sản
  - + Cao su
  - + Gỗ
  - + Thủy điện
- Địa bàn kinh doanh

- + Tỉnh Gia Lai
- + Tp. Hồ Chí Minh
- + Tp. Đà Nẵng

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

##### 4.1 Mô hình quản trị:



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

- a) Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.
- b) Hội đồng Quản trị:** Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHCĐ bầu ra gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT.
- c) Ban kiểm soát:** Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHCĐ bầu ra.
- d) Ban Tổng giám đốc:** Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

trước HĐQT về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

**e) Phòng Hành chính - Nhân sự**

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

**f) Phòng kinh doanh**

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

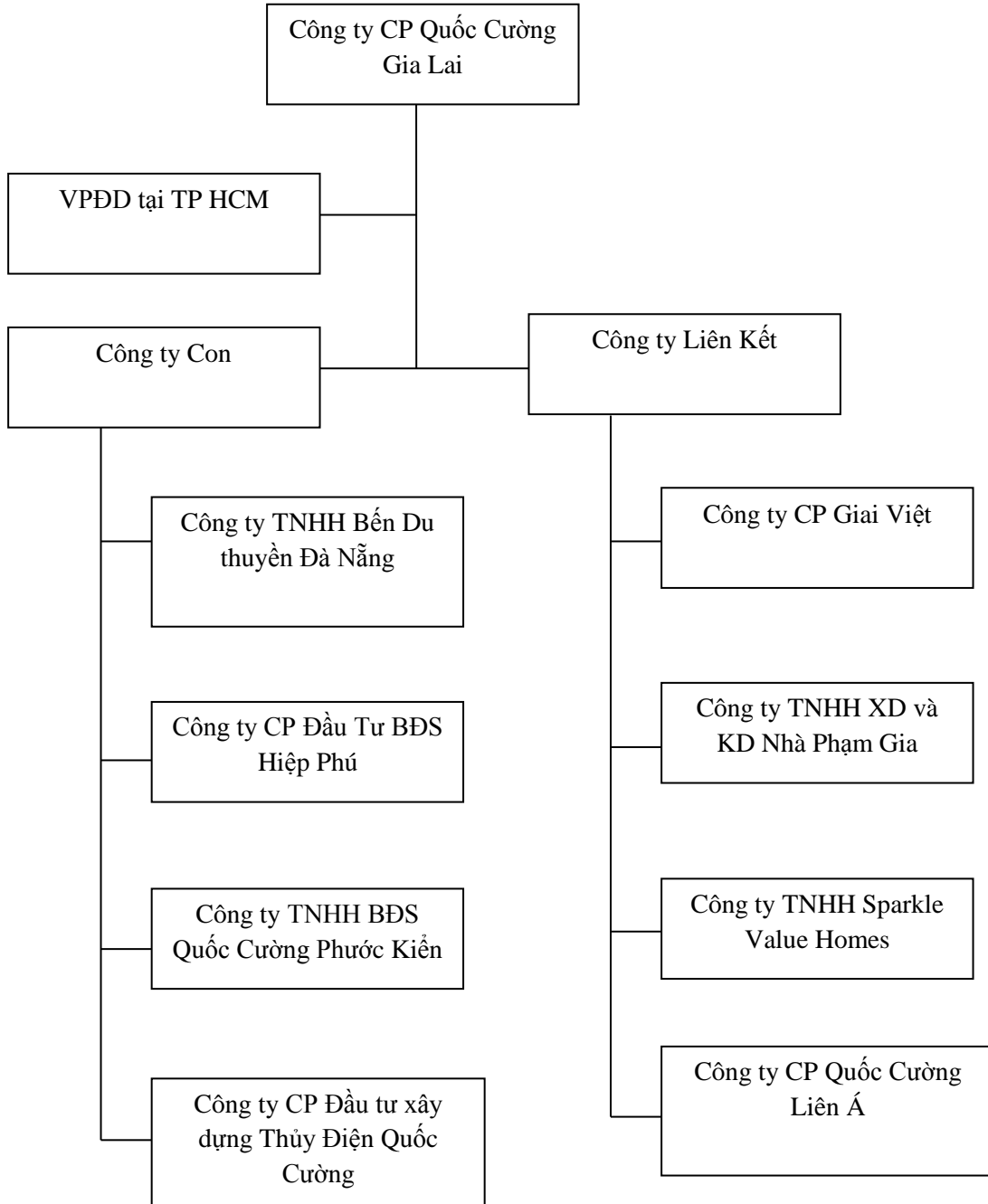
**g) Ban quản lý dự án:**

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

**h) Phòng kế toán:**

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

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



**Các công ty con:**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Vốn Điều Lệ (VĐL)</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh</b>
Công ty CP Đầu tư BĐS Hiệp Phú	232.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 127.600.000.000 đồng (tương đương 55% VĐL)	Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và khu du lịch; Đầu tư xây dựng, cho thuê cao ốc văn phòng; Lập dự án đầu tư; San lấp mặt bằng; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.
Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển	999.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 799.200.000.000 đồng (tương đương 80% VĐL)	Kinh doanh bất động sản, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, xây dựng nhà các loại
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	129.800.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 116.820.000.000 đồng (tương đương 90% VĐL)	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình thủy điện
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000 đồng, trong đó QCGL chiếm tỷ lệ 90% VĐL	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

### *Các công ty liên kết*

<b>Tên Công ty</b>	<b>Vốn Điều Lệ (VĐL)</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh</b>
Công ty Cổ phần Giai Việt	24.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 12.000.000.000 đồng (tương đương 50% VĐL)	Phát triển và kinh doanh bất động sản; Dịch vụ nhà đất; Kinh doanh nhà; Mua bán, chế biến nông sản thô.
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	239.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 104.705.900.000 đồng (tương đương 43.81%)	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty TNHH Sparkle Value Homes	186.500.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 55.950.000.000 đồng (tương đương 30% VĐL)	Kinh doanh bất động sản. (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài)
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	250.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL chiếm tỷ lệ 31.39% VĐL	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác.



		Kinh doanh bất động sản
--	--	-------------------------

## 5. Định hướng phát triển:

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

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

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

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

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

## 6. Các rủi ro:

### 6.1 Rủi ro về kinh tế:

Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm bất động sản, thủy điện, cao su, chế biến gỗ đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự thay đổi của nền kinh tế, nhất là bất động sản vì liên quan nhiều đến chính sách lãi suất ngân hàng, tính thanh khoản của thị trường vốn cũng như chính sách tín dụng của các ngân hàng thương mại, tình hình lạm phát, ... Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro trước tiên và quan trọng, tác động đáng kể đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

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

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

Do đây là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong 1 năm gần đây nên nguồn nguyên vật liệu xây dựng với giá cả đang ngày càng tăng cao từ sự phục hồi của nền kinh tế cũng là một trong những rủi ro đáng quan tâm của Công ty. Giá cả nguyên vật liệu đầu

vào như sắt, thép, xi măng, cát, bê tông, các vật liệu xây dựng hoàn thiện và nhân công lao động.... (đặc biệt là thép, bê tông) biến động bất thường là nhân tố ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí và giá vốn đối với các sản phẩm nhà thấp tầng và căn hộ cao cấp của Công ty. Tuy nhiên, Công ty luôn có kế hoạch dự trữ một phần nguyên vật liệu phù hợp để giảm thiểu một phần thiệt hại về giá gia tăng. Đồng thời, QCGL cũng duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp điều tiết một phần giá hợp lý. Vì vậy, rủi ro về nguồn và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng có thể kiểm soát được.

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

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

### **6.3 Rủi ro tài chính**

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

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

### **6.4 Rủi ro đặc thù ngành**

#### **6.4.1 Thủy điện**

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

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

#### **6.4.2 Cao su**

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

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

## 7. Thuận lợi

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

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

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

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

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016: ĐV tính 1.000.000đ

- Doanh thu thuần	:	1.588.363
- Lợi nhuận trước thuế TNDN	:	64.308
- Thu nhập sau thuế của chủ sở hữu Công ty	:	44.630

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2016	THỰC HIỆN NĂM 2015	THỰC HIỆN NĂM 2016	So sánh thực hiện năm 2016	
				So với thực hiện 2015	So với kế hoạch năm 2016
A	B	C	D	$E=D/C*100$	$F=D/B*100$
Doanh thu và các khoản thu nhập khác	1.500.000	397.520	1.739.001	437,46	115,93
Doanh thu thuần		385.765	1.588.363	411,74	

Doanh thu HĐTC		6.050	107.793	1.781,72	
Thu nhập khác		5.705	42.845	751,01	
<b>Tổng chi phí</b>		<b>373.605</b>	<b>1.674.182</b>	<b>448,12</b>	
Giá vốn hàng bán		333.949	1.507.733	451,49	
Chi phí tài chính		13.411	107.988	805,22	
Chi phí bán hàng		13.005	30.836	237,11	
Lỗ trong công ty liên kết			511		
Chi phí quản lý		12.026	5.790	48,15	
Chi phí khác		1.214	21.835	1.798,60	
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>	<b>100.000</b>	<b>23.915</b>	<b>64.308</b>	<b>268,91</b>	<b>64,31</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành		(2.379)	(17.457)	733,80	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		305	(2.221)		
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>21.841</b>	<b>44.630</b>	<b>204,35</b>	
<b>Phân bổ:</b>					
Lỗ của các cổ đông thiểu số		62	(205)		
Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		21.779	44.835		

Trong năm 2016, Công ty hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu đạt 115,93% và hoàn thành 64,31% kế hoạch lợi nhuận trước thuế. So với năm 2015, doanh thu đạt 437,46%.

Nhờ sự điều hành và lãnh đạo sáng suốt từ Ban Tổng giám đốc đã đề ra các chính sách, phương án xử lý kịp thời các chi phí phát sinh, năm 2016 Công ty đã lãi được 44.630 triệu đồng và có thu nhập thuộc về các cổ đông của Công ty là 44.835 triệu đồng.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành:

STT	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Chủ tịch	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	Thành viên	
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	Thành viên	
4	Ông Hồ Viết Mạnh	10/10/1961	230293412	Thành viên	

5	Bà Trần Thị Tuyết		01254809	Thành viên	Từ nhiệm 16/8/2016
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>				
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Tổng giám đốc	
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	P.Tổng giám đốc	
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	P.Tổng giám đốc	
<b>III</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>				
1	Bà Đặng Thị Bích Thủy	18/03/1976	230504467	Trưởng BKS	
2	Ông Nguyễn Hữu Lâm		024185576	Thành viên	Từ nhiệm 24/9/2016
3	Ông Đào Quang Diệu	09/04/1964	020804778	Thành viên	
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>				
1	Ông Nguyễn Văn Trường		024423553	Kế toán trưởng	

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

Họ và tên	: Nguyễn Thị Như Loan
Số chứng minh nhân dân	: 230022268 do CA Gia Lai cấp ngày 26/10/2010
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 10 tháng 10 năm 1960
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P.Trà Bá, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ năm 1994 đến tháng 02/2007	: Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc Cường Liên Á Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng
Số lượng CP sở hữu và đại	: 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ

diện sở hữu	
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ

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

Họ và tên	: Lại Thế Hà
Số chứng minh nhân dân	: 230001470 do CA Gia Lai cấp ngày 09/07/2001
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 03 tháng 08 năm 1956
Nơi sinh	: Thái Ninh, Thanh Ba, Phú Thọ
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Nam Định
Địa chỉ thường trú	: 15 Trường Chinh, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cư dân lâm nghiệp
Quá trình công tác	
- Năm 2001 – năm 2005	: Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Pleiku
- Năm 2006 – tháng 02/2007	: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 597.500 cổ phần, chiếm 0.21% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 597.500 cổ phần, chiếm 0.21% vốn điều lệ

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

Họ và tên	: Nguyễn Quốc Cường
Số chứng minh nhân dân	: 025030579 do CA Tp.HCM cấp ngày 25/03/2009
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 12 tháng 02 năm 1982
Nơi sinh	: Tp.Pleiku, Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Đà Nẵng
Địa chỉ thường trú	: 236 Phạm Thái Bường, P.Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc	: (08) 39 305 704
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Năm 2004- Năm 2006	: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Năm 2006 đến nay	: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: CT.HĐQT C.ty TNHH Khai thác Đá Hưng Thịnh Phát
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 537.500 cổ phần, chiếm 0.19% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 537.500 cổ phần, chiếm 0.19% vốn điều lệ

#### 2.4 Ông Hồ Viết Mạnh – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Hồ Viết Mạnh
Số chứng minh nhân dân	: 230293412
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 10/10/1960
Nơi sinh	: Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	:

Địa chỉ thường trú	: 191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 08.39305704
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư lâm nghiệp
Quá trình công tác	:
- Năm 2007 đến năm 2015	: Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng thủy điện Quốc Cường
- Năm 2011 đến nay	:
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên Hội đồng quản trị công ty
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: không có
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ

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

Họ và tên	: Đặng Thị Bích Thủy
Số chứng minh nhân dân	: 230504467 do CA Gia Lai cấp ngày 22/10/2008
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 18 tháng 03 năm 1976
Nơi sinh	: Tp.Pleiku, Gia Lai
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Thừa Thiên Huế
Địa chỉ thường trú	: 91 Đinh Tiên Hoàng, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 0986 200 011
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 1999 – Năm 2006	: Kế toán tại Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Năm 2007 đến nay	: Nhân viên Phòng cung ứng vật tư C.ty CP Quốc Cường Gia Lai



---

Chức vụ công tác hiện nay

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : không có

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 68.060 cổ phần, chiếm 0.025% vốn điều lệ

---

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

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 68.060 cổ phần, chiếm 0.025% vốn điều lệ

---

## 2.6 Ông Đào Quang Diệu – Thành viên Ban kiểm soát

---

Họ và tên : Đào Quang Diệu

---

Số chứng minh nhân dân : 020804778

---

Giới tính : nam

---

Ngày tháng năm sinh : 09/4/1964

---

Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh

---

Quốc tịch : Việt Nam

---

Dân tộc : Kinh

---

Quê quán : Thái Bình

---

Địa chỉ thường trú : 299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM

---

Số điện thoại liên lạc : 08 38660685

---

Trình độ văn hóa : 12/12

---

Trình độ chuyên môn : cử nhân luật

---

Quá trình công tác

---

- Năm 2000 – Năm 2011 : Hội viên hội luật sư quận 4 – Tp Hồ Chí Minh

---

- Năm 2011 đến nay : Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố HCM

---

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên BKS Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Luật sư đoàn luật sư TP HCM

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP đại diện :

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ

---

## 2.7 Ông Nguyễn Văn Trường – Kế toán trưởng

Họ và tên	: Nguyễn Văn Trường
Số chứng minh nhân dân	: 024423553
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 22/5/1970
Nơi sinh	: Tp HCM
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	:
Địa chỉ thường trú	: 245/22 Bình Lợi, phường 15, quận Bình Thạnh, TpHCM
Số điện thoại liên lạc	: 179/42/1 Đường Trục, phường 13, quận Bình Thạnh, Tp HCM
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
- Năm 2008 – Năm 2015	: Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Sacom
- Tháng 9/2016 đến nay	: Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: không
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Những thay đổi trong ban điều hành: không có

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 240 người với cơ cấu như sau:

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng lao động dài hạn	60	25

STT	Phân loại lao động	Số lao động (người)	Tỷ lệ (%)
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	180	75
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
1	Lao động nam	30	12.5
2	Lao động nữ	210	87.5
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
1	Đại học, Cao đẳng	60	25
2	THCN	95	40
3	CNKT và trình độ khác	85	35

### **Chế độ lao động:**

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

### **Chính sách lương thưởng phúc lợi**

#### **❖ Chính sách tiền lương**

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

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

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

### ❖ Chính sách tiền thưởng

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

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

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

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

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

- Phê duyệt thiết kế quy hoạch 1/500 dự án Phước Kiên, Nhà Bè, Tp HCM.
- Dự án Khu căn hộ Cao cấp Giai Việt:
- ✓ Xây dựng hoàn thành và bàn giao Block A1.2 (339 căn hộ) cho khách hàng quý 4/2016.
- ✓ Triển khai xây dựng Block Thương mại Giai Việt (06 tầng thương mại, ..tầng căn hộ) dự kiến hoàn thành vào Quý 4/2018.
- Triển khai thực hiện dự án Hiệp Phú, quận 9, dự kiến giao nhà Quý 4/2018.
- Tổng số cao su đã trồng hơn 2000ha, đã trồng được 7, 6, 5, 4, 3 năm tuổi. Đã đủ tuổi thu mủ, dự kiến khai thác vào Quý 2/2017
- Quý 2/2017 dự kiến phát điện Iagrai 2 và xây dựng thủy điện Yaun Trung phát điện Quý 2/2018.

#### b) Các khoản đầu tư của Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/dự án	Tình hình tài chính
<b>I</b>	<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	
1	Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Triển khai thực hiện, xây dựng thi công kè, nhà phố, cảnh quan hạ tầng dự án Marina
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Trong năm 2016, bắt đầu công tác chuẩn bị thực hiện dự án Hiệp Phú, quận 9
3	Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiên	Trong năm 2016 chưa có hoạt động doanh thu
4	Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	Đầu tư xây dựng Công trình Thủy điện Yaun Trung 13MW.
<b>II</b>	<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	
1	Công ty Cổ phần Giai Việt	Giao nhà khối Block A1.2, triển khai xây dựng Block Thương mại Giai Việt.

2	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu, chi phí .
3	Công ty TNHH Sparkle Value Homes	Trong năm 2016 chưa có hoạt động doanh thu.
4	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Đưa vào khai thác dự án 24 Lê Thánh Tôn, quận 1, Tp HCM vào Quý 2/2017

#### 4. Tình hình tài chính:

##### a) Tình hình tài chính

**ĐVT: 1.000.000 đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Tỷ lệ % so với năm 2015
Tổng giá trị tài sản	7.979.384	8.216.605	102,97
Doanh thu thuần	385.765	1.588.363	411,74
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	19.423	43.297	222,92
Lợi nhuận khác	4.491	21.010	467,82
Lợi nhuận trước thuế	23.915	64.308	268,90
Lợi nhuận sau thuế	21.841	44.630	204,34

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

**ĐVT: 1.000.000 đồng**

Các chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,38 lần	1,63 lần	
- Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ/Hàng tồn kho)	1,09 lần	1,11 lần	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	50,63%	51,23%	
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	106,4%	109,58%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	0,07 vòng	0,26 vòng	
Giá vốn hàng bán	333.949	1.507.733	
Hàng tồn kho bình quân	4.781.135	5.731.043	

- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	4,83%	19,33%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	5,66%	2,81%	
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,57%	1,16%	
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	0,27%	0,54%	
- Hệ số LN từ hoạt động KD/DT thuần	5,03%	2,73%	

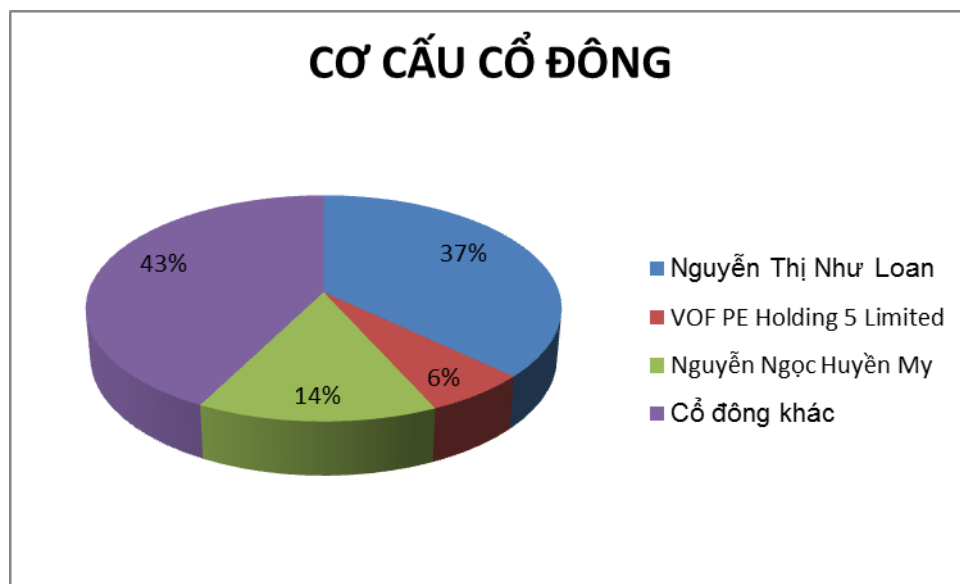
#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

##### a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 275.129.310 cổ phần
- Loại cổ phần lưu hành : Cổ phần phổ thông

##### b) Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 26/4/2016



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 26/4/2017

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ %
Tổng vốn đầu tư CSH	2.426.934.340.000	88,21	324.357.070.000	11,79	2.751.293.100.000	100%
Cổ đông nhà nước	-	-	-	-	-	0,00%

Cổ đông sáng lập	1.030.572.600.000	37.46	-	-	1.030.572.600.000	37.46
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	1.409.355.800.000	51.23	170.625.000.000	6.2	1.579.980.800.000	57.43
Cổ đông khác	1.017.578.540.000	36.99	153.732.070.000	5.59	1.171.310.610.000	42.57
Cổ phiếu quỹ	169	0.0001	-	-	169	0.0001

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

Stt	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>		275.129.310	100%	1.674	22	1.652
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% CP trở lên)	157.998.080	57.43	3	1	2
	<i>Trong nước</i>	140.935.580	51.23	2	-	2
	<i>Nước ngoài</i>	17.062.500	6.20	1	1	-
2	Cổ đông khác	117.131.061	42.57	1.671	21	1.650
	<i>Trong nước</i>	101.757.854	36.99	1.652	16	1.636
	<i>Nước ngoài</i>	15.373.207	5.59	19	5	14
3	Cổ phiếu quỹ	169	0.0001	1	-	1

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	So sánh năm 2016 và năm 2015	
			Số tiền	Tỷ lệ
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>385.765</b>	<b>1.588.363</b>	<b>1.202.598</b>	<b>411,74%</b>
- Doanh thu bất động sản	245.614	1.343.912		

- Doanh thu bán hàng	93.434	198.026		
- Doanh thu bán điện	46.717	46.425		
<b>2. Doanh thu tài chính</b>	<b>6.050</b>	<b>107.793</b>	<b>101.743</b>	<b>17,81 lần</b>
<b>3. Doanh thu khác</b>	<b>5.705</b>	<b>42.845</b>	<b>37.140</b>	<b>7,51 lần</b>
<b>4. Lợi nhuận gộp</b>	<b>51.816</b>	<b>80.629</b>	<b>28.813</b>	<b>155,61%</b>
<b>5. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>21.841</b>	<b>44.630</b>	<b>22.789</b>	<b>204,34%</b>
<b>6. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>3.796.714</b>	<b>3.841.549</b>	<b>44.835</b>	<b>101,18%</b>
<b>7. Tổng tài sản</b>	<b>7.979.384</b>	<b>8.216.605</b>	<b>237.221</b>	<b>102,97%</b>
<b>8. ROA</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,54%</b>	<b>0,27%</b>	<b>200,00%</b>
<b>9. ROE</b>	<b>0,58%</b>	<b>1,16%</b>	<b>0,58%</b>	<b>200,00%</b>

## 2. Tình hình tài chính:

### a) Tình hình tài sản:

Năm 2016, mặc dù tình hình tài chính Công ty đã được cải thiện tốt hơn năm 2015. Năm 2016 Doanh thu Công ty tăng mạnh chủ yếu do bán hàng tại các dự án Bất động sản (Dự án 2-9 tại Đà Nẵng...), đồng thời Công ty vẫn tập trung nguồn lực tài chính để đầu tư các dự án còn dở dang để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành nhằm đưa sản phẩm ra thị trường chào bán, để có thể thu hồi lại nguồn vốn cho Công ty và tiếp tục mở rộng thị trường tại các địa bàn lân cận đón đầu thị trường bất động sản đang phục hồi khả quan. Tổng tài sản năm 2016 đạt 8.216 tỷ đồng, tăng 2,97% so với năm 2015. ROA tăng gấp đôi từ 0,27% năm 2015 lên 0,54% năm 2016. Và ROE cũng tăng gấp đôi từ 0,58% năm 2015 lên 1,16% năm 2016.

### b) Tình hình nợ phải trả:

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

#### Vay và nợ ngắn hạn năm 2016

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	291.300.000.000	91.700.000.000
- Vay cá nhân	98.853.870.200	-
<b>Cộng</b>	<b>390.153.870.200</b>	<b>91.700.000.000</b>

#### Vay và nợ dài hạn năm 2016

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	81.025.572.412	1.428.961.450.552
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Trái phiếu thường	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	1.398.222.390.127	427.593.886.656
<b>Cộng</b>	<b>1.479.247.962.539</b>	<b>1.856.555.337.208</b>



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

Năm 2016 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý. Đẩy mạnh hợp tác đầu tư, nhận và chuyển nhượng dự án.

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

Do thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tốt hơn những năm trước, Công ty sẽ chú trọng việc mở rộng đầu tư bất động sản tại các thị trường lân cận, những dự án có vị trí đặc địa.

Trong năm 2016, Công ty vẫn tiếp tục đẩy nhanh tiến độ các dự án còn dở dang nhằm đưa sản phẩm ra thị trường tiêu thụ trong thời gian sớm nhất, cụ thể:

- Dự án Phước Kiển: hoàn thành phê duyệt thiết kế 1/500.
- Hoàn thiện khối Block A1.2 dự án Giai Việt bàn giao nhà cho khách vào Quý 4/2016.
- Hoàn thiện dự án Saigon Plaza tại số 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp. HCM
- Triển khai đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Iagrai 2 hoàn thành phát điện Quý 4/2016 và Anyun Trung hoàn thành đưa vào sử dụng Quý 2/2018.
- Triển khai xây dựng chung cư De Capella tại đường Lương Định Của, quận 2.
- Triển khai dự án Hiệp Phú, quận 9.
- Đầu tư xây dựng dự án Tân Thuận, quận 7
- Triển khai dự án Marina.

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

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

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

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

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

- Lương, chế độ chính sách và chăm lo đời sống vật chất cho người lao động: Trong khi hàng loạt các doanh nghiệp trong nước nợ lương, bảo hiểm dài hạn, thì QCGI vẫn thanh toán tiền lương và đóng các chế độ cho người lao động như BHYT, BHXH, BHTN đầy đủ, kịp thời. Đây là nỗ lực không nhỏ của HĐQT, Ban giám đốc Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 26/4/2016)
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10/10/1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	101.922.260
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	03/08/1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
3.	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	12/02/1982	40/5 Xuân Thủy, P. Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM	025030579	25/03/2009	C.A Tp. HCM	537.500
4.	Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên HĐQT	10/10/1960	191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai	230293412	21/6/2006	CA Gia Lai	1.540.670
5.	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	18/03/1976	91 Đinh Tiên Hoàng – Tp Pleiku – tỉnh Gia Lai	230504467	20/10/2008	CA. Gia Lai	68.060
6.	Đào Quang Diệu	Thành viên Ban kiểm soát	09/4/1964	299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM	020804778	11/6/2012	CA. Tp. HCM	32.500

## 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2016:

- Hội đồng quản trị luôn chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thực hiện kiểm tra giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban giám đốc với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016.
- Nội dung Biên bản, Nghị quyết Hội đồng Quản trị đã thực hiện trong công tác chỉ đạo, định hướng sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	016/NQ/HĐQT	16/06/2016	Bầu bổ sung TV HĐQT Bà Trần Thị Tuyết
2	2506/NQ-ĐHĐCĐ/16	25/06/2016	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016
3	2806/NQ-HĐQT	28/06/2016	Chuyển nhượng cổ phần, bất động sản và các tài sản bất động sản khác tại Tp Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty.
4	16/NQ/HĐQT	16/8/2016	Thay đổi nhân sự HĐQT, miễn nhiệm TV HĐQT bà Trần Thị Tuyết.
5	269-1/QĐ/HĐQT	26/9/2016	Miễn nhiệm Kế toán trưởng ông Nguyễn Đa Thời
6	269-2/QĐ/HĐQT	26/9/2016	Bổ nhiệm Kế toán trưởng ông Nguyễn Văn Trường

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

- Hội đồng quản trị đã phát huy vai trò quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần tạo được tinh thần làm việc đoàn kết, cùng nhau gánh vác trách nhiệm.
- Nhìn tổng quát kết quả hoạt động kinh doanh đầu tư năm 2016, Hội đồng quản trị đã xây dựng được chiến lược phát triển Công ty.

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

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

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

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

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến kiểm toán**

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

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

**CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**CT. HĐQT**



*Nguyễn Thị Như Loan*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

*(Files đính kèm)*



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Nhà máy Thủy điện Iagrai 1, tọa lạc tại Làng H’Lủ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và một văn phòng đại diện tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	
Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên	
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2016
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017



Số tham chiếu: 60825713/18590348

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Lê Quảng Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.719.930.496.048</b>	<b>5.988.994.440.572</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>102.120.190.970</b>	<b>17.148.569.937</b>
111	1. Tiền		9.120.190.970	17.148.569.937
112	2. Các khoản tương đương tiền		93.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>17.230.000.000</b>	<b>16.580.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	17.230.000.000	16.580.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>570.056.186.217</b>	<b>505.433.541.874</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	121.191.841.788	158.472.383.862
132	2. Trả trước người bán ngắn hạn	8	150.156.747.333	134.804.148.503
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	5.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	311.261.927.059	241.660.038.734
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7,8,9	(12.554.329.963)	(34.503.029.225)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>6.019.925.230.835</b>	<b>5.442.162.339.551</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.052.526.182.592	5.500.589.396.602
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.600.951.757)	(58.427.057.051)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.598.888.026</b>	<b>7.669.989.210</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		206.267.261	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.000.600.981	6.718.786.697
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.392.019.784	951.202.513

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.496.674.623.750</b>	<b>1.990.390.033.105</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>243.505.600.000</b>	<b>236.922.214.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	11	243.505.600.000	236.922.214.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>289.939.083.256</b>	<b>298.927.808.022</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	242.298.645.083	251.293.466.356
222	Nguyên giá		319.932.761.526	316.708.331.901
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77.634.116.443)	(65.414.865.545)
227	2. Tài sản vô hình	13	47.640.438.173	47.634.341.666
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.694.169.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(83.130.947)	(59.827.454)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>21.929.896.734</b>	-
231	1. Nguyên giá		27.412.370.931	-
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(5.482.474.197)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>490.411.388.307</b>	<b>1.213.469.536.305</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	490.411.388.307	1.213.469.536.305
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>338.024.433.850</b>	<b>240.776.982.012</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	16	338.024.433.850	240.776.982.012
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>112.864.221.603</b>	<b>293.492.766</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	112.864.221.603	293.492.766
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.216.605.119.798</b>	<b>7.979.384.473.677</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.209.677.701.296</b>	<b>4.040.015.105.460</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.125.125.345.381</b>	<b>2.513.348.416.723</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	163.672.308.203	35.616.892.192
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	70.509.586.605	112.557.987.614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	15.041.392.989	9.361.199.926
314	4. Phải trả người lao động		1.969.731.474	1.909.696.696
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	595.962.426.022	331.150.551.521
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	738.017.244.635	890.042.742.649
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	750.990.615.053	612.432.849.396
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.788.376.260.327	519.293.886.656
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		585.780.073	982.610.073
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>84.552.355.915</b>	<b>1.526.666.688.737</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	-	96.399.184.594
337	2. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	3. Vay dài hạn	25	81.025.572.412	1.428.961.450.552
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	3.235.387.503	1.014.657.591
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.006.927.418.502</b>	<b>3.939.369.368.217</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.006.927.418.502</b>	<b>3.939.369.368.217</b>
411	1. Vốn cổ phần	26.1	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	26.1	807.235.430.600	807.235.430.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(1.690.000)	(1.690.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	35.249.925.221	35.249.925.221
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	247.772.401.211	202.936.879.268
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		202.936.879.268	181.158.281.828
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		44.835.521.943	21.778.597.440
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		165.378.251.470	142.655.723.128
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.216.605.119.798</b>	<b>7.979.384.473.677</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.588.363.034.951	391.440.535.044
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	(5.675.211.706)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.588.363.034.951	385.765.323.338
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.507.733.644.874)	(333.949.318.307)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		80.629.390.077	51.816.005.031
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	107.793.913.865	6.050.172.579
22	7. Chi phí tài chính	30	(107.988.416.045)	(13.410.674.799)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(68.175.878.745)	(12.674.512.837)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(510.967.320)	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	(30.835.950.639)	(13.005.547.268)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(5.790.027.892)	(12.026.344.753)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43.297.942.046	19.423.610.790
31	12. Thu nhập khác	31	42.845.581.270	5.705.446.281
32	13. Chi phí khác	31	(21.834.602.197)	(1.213.711.417)
40	14. Lợi nhuận khác	31	21.010.979.073	4.491.734.864
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.308.921.119	23.915.345.654
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(17.457.307.943)	(2.378.736.778)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.2	(2.220.729.912)	304.886.397
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		44.630.883.264	21.841.495.273
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	26.1	44.835.521.943	21.778.597.440
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(204.638.679)	62.897.833
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.4	163	79
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26.4	163	79

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

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


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>64.308.921.119</b>	<b>23.915.345.654</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12,13, 14	13.615.477.478 (47.774.804.556)	13.047.839.328 (755.492.177)
03	Hoàn nhập dự phòng			
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		101.294.064 (66.197.905.915)	766.616.507 (6.670.744.498)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay	30	68.175.878.745	12.674.512.837
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>32.228.860.935</b>	<b>42.978.077.651</b>
09	Giảm các khoản phải thu		238.723.630.223	403.755.076.128
10	Tăng hàng tồn kho		(704.016.219.373)	(1.321.297.938.647)
11	Tăng các khoản phải trả		834.088.947.295	871.170.932.622
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(112.882.426.098)	58.281.886
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.921.333.208)	(13.004.125.674)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.853.718.181)	(1.836.933.704)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		396.830.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(6.223.366.800)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>257.764.571.593</b>	<b>(24.399.996.538)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(10.776.136.590)	(142.521.421.738)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		2.772.727.273	713.636.364
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(650.000.000)	(93.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng		-	72.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(643.386.610.983)	(87.240.000.000)
26	Tiền thu hồi từ việc bán khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		528.708.080.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		573.788.273	3.442.730.364
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(122.758.152.027)</b>	<b>(246.605.055.010)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		28.920.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.361.711.729.634	350.124.986.602
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(1.440.666.528.167)	(168.371.819.725)

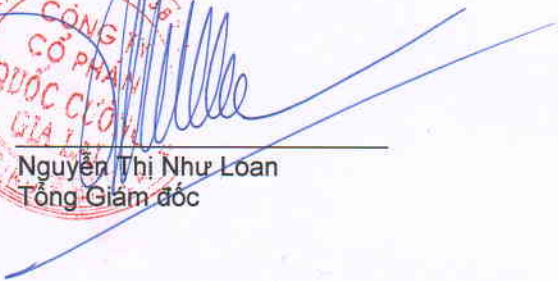
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng-12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(50.034.798.533)	181.753.166.877
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		84.971.621.033	(89.251.884.671)
60	Tiền đầu năm		17.148.569.937	106.400.454.608
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	102.120.190.970	17.148.569.937

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Nhà máy Thủy điện Iagrai 1, tọa lạc tại Làng H’Lũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và một văn phòng đại diện tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 181 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 202).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú (“HP”) là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0304996978 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. HP có trụ sở tọa lạc tại số 11, Km 9, Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 55,5% vốn chủ sở hữu của HP.

Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường (“QCE”) là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 5900409267 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCE có trụ sở đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của QCE là sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QCE.

Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến (“QCPK”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0313299902 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng ký tại số 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của QCPK là kinh doanh bất động sản, tư vấn xây dựng, xây dựng công trình dân dụng và dịch vụ sửa chữa nhà. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 80% vốn chủ sở hữu của QCPK.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (“DNM”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 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, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của DNM.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết tính 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 hợp nhất 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.

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, 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 hợp nhất.

**3.5 Tài sản vô hình**

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì có thời gian sử dụng là lâu dài.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản 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, vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	8 năm
Tài sản khác	5 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.

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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

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

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

#### 3.8 *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 Tập đoàn.

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

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

#### 3.9 *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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được, lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

*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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.



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

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

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### ▶ Quỹ đầu tư phát triển

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

##### ▶ Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### 3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



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

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

#### 3.18 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

#### 3.19 Thông tin bộ phận

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

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

#### 4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN, GÓP VỐN VÀ THANH LÝ

##### 4.1 *Mua Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (“DNM”), công ty con mới*

Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 56,4% phần vốn góp trong DNM với số tiền là 23.877.551.020 VND, theo đó quyền sở hữu của Tập đoàn trong DNM lên thành 90%. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ nhất ngày 16 tháng 3 năm 2016. Ban Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Giám đốc Tập đoàn xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất với dự án phát triển bất động sản trong tương lai. Theo đó, không ghi nhận lợi thế thương mại trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

##### 4.2 *Thành lập mới và chuyển nhượng phần vốn góp trong Công ty TNHH Bất động sản 2 tháng 9 (“Công ty 2/9”)*

Vào ngày 30 tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp 3.125,3 mét vuông đất của dự án Hải Châu của Tập đoàn, tương ứng với 99% quyền sở hữu và giá trị góp vốn là 118.800.000.000 VND để thành lập Công ty 2/9 cùng với các nhà đầu tư khác. Theo đó, công ty 2/9 trở thành công ty con của Tập đoàn. Việc thành lập này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 5 năm 2016. Hoạt động đăng ký của Công ty 2/9 là phát triển và kinh doanh bất động sản. Tập đoàn đã ghi nhận khoản chênh lệch giữa giá trị góp vốn và giá thành của lô đất trên là 35.174.213.386 VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm (Thuyết minh số 31).

Vào ngày 4 tháng 8 năm 2016, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và sở hữu của Tập đoàn vào Công ty 2/9 cho ông Lâu Đức Duy với giá chuyển nhượng là 150.000.000.000 VND. Việc chuyển nhượng này đã được Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ nhất vào ngày 10 tháng 8 năm 2016. Theo đó, Tập đoàn đã ghi nhận khoản lãi là 31.200.000.000 VND từ việc chuyển nhượng này (Thuyết minh số 27.2). Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã nhận đầy đủ khoản tiền từ việc chuyển nhượng.

##### 4.3 *Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á (“QCLA”)*

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 65,21% quyền sở hữu trong QCLA cho ông Lưu Đình Phát, bà Lại Thị Hoàng Yến và bà Đặng Thị Bích Thủy với tổng giá chuyển nhượng là 280.205.000.000 VND.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu bởi Tập đoàn trong QCLA giảm xuống thành 31,39% và QCLA trở thành công ty liên kết của Tập đoàn (Thuyết minh số 16). Khoản lỗ từ việc chuyển nhượng này là 39.514.156.287 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30).

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

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền mặt	3.457.076.858	6.899.163.865
Tiền gửi ngân hàng (i)	5.663.114.112	10.249.406.072
Các khoản tương đương tiền (ii)	93.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.120.190.970</b>	<b>17.148.569.937</b>

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

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

**6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 5,4%/năm đến 6,5%/năm, và được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu các bên khác	62.336.763.164	145.718.255.684
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nguyên Giáp	20.196.191.252	82.806.720.469
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	7.564.011.079	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	-	22.802.356.742
- Công ty TNHH Một thành viên Xuất Nhập khẩu Đại Thành Phát	-	16.297.816.400
- Các khách hàng khác (*)	34.576.560.833	23.811.362.073
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	58.855.078.624	12.754.128.178
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.191.841.788</b>	<b>158.472.383.862</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.003.339.977)	(19.262.281.732)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>120.188.501.811</b>	<b>139.210.102.130</b>

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

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

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước các bên khác	29.749.716.197	118.431.468.503
- Công ty TNHH Phúc Thịnh	4.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết bị Công nghiệp và Cầu trục Trung Nguyên	2.988.000.000	-
- Công ty Cổ phần GOSACO	-	10.520.854.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	-	6.071.180.981
- Các nhà cung cấp khác	22.761.716.197	101.839.433.522
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 33)	120.407.031.136	16.372.680.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>150.156.747.333</b>	<b>134.804.148.503</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(2.103.299.986)	(5.768.057.493)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>148.053.447.347</b>	<b>129.036.091.010</b>

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho mượn không lãi (i)	223.275.986.195	157.956.442.920
Tạm ứng cho việc đền bù và giải tỏa đất (ii)	59.035.000.000	59.035.000.000
Ký quỹ, ký cược (iii)	10.764.120.580	-
Phải thu khác	18.186.820.284	24.668.595.814
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.261.927.059</b>	<b>241.660.038.734</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	152.885.285.349	146.281.236.296
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	158.376.641.710	95.378.802.438
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.447.690.000)	(9.472.690.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>301.814.237.059</b>	<b>232.187.348.734</b>

(i) Số tiền này thể hiện các khoản cho mượn tiền không tính lãi trong vòng 12 tháng, trong đó bao gồm cho các bên liên quan mượn với số tiền tổng cộng là 157.346.641.710 VND (Thuyết minh số 33), Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM là 61.883.657.371 VND và các bên khác là 4.045.687.114 VND.

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

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



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

## 10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản dở dang (*)	5.895.110.089.966	(32.600.951.757)	5.321.424.464.318	(58.427.057.051)	
Hàng hóa bất động sản	75.777.265.257	-	85.613.842.798	-	
Nguyên vật liệu	28.409.189.449	-	37.321.335.720	-	
Chi phí sản xuất dở dang	46.609.348.717	-	33.320.830.617	-	
Thành phẩm	5.132.897.034	-	19.127.279.907	-	
Hàng gửi đi bán	921.342.469	-	921.342.469	-	
Hàng hóa khác	566.049.700	-	2.860.300.773	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.052.526.182.592</b>	<b>(32.600.951.757)</b>	<b>5.500.589.396.602</b>	<b>(58.427.057.051)</b>	

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án khu dân cư Phước Kiến (i)	4.200.929.788.771	-	3.769.168.514.935	-	
Dự án chung cư Giai Việt	507.509.352.207	-	540.441.967.421	-	
Dự án Đà Nẵng Marina	309.942.588.798	-	-	-	
Dự án De Capella Quận 2	250.712.622.883	-	56.671.407.230	-	
Dự án khu dân cư Lô 4 Khu 6B (i)	182.780.248.634	(8.100.419.150)	181.831.717.095	(8.100.419.150)	
Dự án Hiệp Phú	167.976.517.005	-	167.931.062.460	-	
Dự án chung cư QCGI II	137.800.062.466	(21.714.052.814)	480.529.123.021	(47.465.420.937)	
Dự án Hải Châu	65.019.353.034	-	-	-	
Dự án chung cư The Mansion	37.916.304.331	(2.786.479.793)	66.172.874.233	(2.861.216.964)	
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	25.904.140.130	-	58.457.323.603	-	
Các dự án khác	8.619.111.707	-	220.474.320	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.895.110.089.966</b>	<b>(32.600.951.757)</b>	<b>5.321.424.464.318</b>	<b>(58.427.057.051)</b>	

(i) Dự án khu dân cư Phước Kiến và dự án Khu dân cư Lô 4 Khu 6B đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

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

**10. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

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

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

**11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) của:		
Dự án Tân Phong (i)	243.505.600.000	169.000.000.000
Dự án Lương Định Của, Thủ Thiêm (ii)	<u>-</u>	<u>67.922.214.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>243.505.600.000</b></u>	<u><b>236.922.214.000</b></u>

(i) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án “Khu cao ốc Căn hộ – Thương mại ven sông Tân Phong” tại Khu đất số 4, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, theo Phụ lục hợp đồng số 2 của Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 22/HĐKT/2008 ngày 11 tháng 12 năm 2015 và Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 50/HĐKT/2016 ngày 18 tháng 3 năm 2016 giữa Tập đoàn và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (“Tân Thuận”). Theo đó, Tập đoàn và Tân Thuận sẽ cùng hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh dự án này và Tập đoàn sẽ được phân chia hiệu quả đầu tư (lợi nhuận hoặc lỗ) với tỷ lệ là 90%.

(ii) Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 45% lợi ích và phần vốn góp vào dự án “Khu dân cư Lương Định Của, Thủ Thiêm” (sau này đổi tên thành “Dự án De Capelle Quận 2”) tại Đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/2009/HĐ-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 và Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 01/HĐKT ngày 4 tháng 5 năm 2016 với Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Sài Gòn. Theo đó, Tập đoàn đã trở thành chủ đầu tư sở hữu 100% dự án này theo Quyết định số 2114/QĐ – UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 29 tháng 4 năm 2016 chấp thuận cho việc chuyển dự án trên cho Tập đoàn và Tập đoàn đã phân loại số tiền này vào khoản mục hàng tồn kho (Thuyết minh số 10).

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

### 12. 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
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.432.136.296	316.708.331.901
Tăng trong năm	3.957.317.602	41.056.000 (879.693.977)	4.356.750.000 (4.251.000.000)	-	8.355.123.602 (5.130.693.977)
Số cuối năm	145.733.320.763	117.847.862.837	43.919.441.630	12.432.136.296	319.932.761.526
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	9.013.884.184	8.229.778.133	4.828.513.066	1.074.162.341	23.146.337.724
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	28.489.879.131	26.089.085.928	9.639.072.010	1.196.828.476	65.414.865.545
Khấu hao trong năm	5.584.841.511	5.063.211.420 (158.344.916)	1.686.777.685 (118.083.334)	160.848.532	12.495.679.148 (276.428.250)
Số cuối năm	34.074.720.642	30.993.952.432	11.207.766.361	1.357.677.008	77.634.116.443
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	113.286.124.030	92.597.414.886	34.174.619.620	11.235.307.820	251.293.466.356
Số cuối năm	111.658.600.121	86.853.910.405	32.711.675.269	11.074.459.288	242.298.645.083

Tài sản cố định của Tập đoàn đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

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

**13. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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



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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	-	849.162.168.802
Dự án nông trường cao su (*)	287.984.365.734	262.585.434.876
Dự án thủy điện Iagrai 2	173.931.971.733	26.156.405.005
Dự án nhà Võ Thị Sáu (**)	12.970.480.000	64.388.666.440
Khác	15.524.570.840	11.176.861.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>490.411.388.307</b>	<b>1.213.469.536.305</b>

(\*) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

(\*\*) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý 292,92 mét vuông đất tại dự án nhà Võ Thị Sáu cho bà Hồ Diệu Thảo với giá trị là 27.255.395.207 VND (Thuyết minh số 33).

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên công ty	Ngành nghề	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn năm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
		(%)	(%)	(%)	(%)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Bất động sản	31,39	31,39	-	-
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bất động sản	50	50	50	50
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	43,81	43,81	43,81
Công ty TNHH Sparkle Values Home	Bất động sản	30	30	30	30
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường	Du lịch	-	-	50	50
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Bất động sản	-	-	33,60	33,60

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

### 16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

Chi tiết cho các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

	Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	TNHH Sparkle Values Home	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường	Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>							VND
Số đầu năm	75.000.000.000	108.266.191.279	55.950.000.000	-	24.883.270.000	12.240.000.000	276.339.461.279
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	134.881.689.158	-	-	134.881.689.158
Giảm giá trị đầu tư (*)	-	-	-	-	(24.883.270.000)	(12.240.000.000)	(37.123.270.000)
Số cuối năm	75.000.000.000	108.266.191.279	55.950.000.000	134.881.689.158	-	-	374.097.880.437
<b>Phần lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>							
Số đầu năm	-	(2.274.830.267)	(33.287.649.000)	-	-	-	(35.562.479.267)
Phần lỗ từ các công ty liên kết	-	-	(60.773.438)	(450.193.882)	-	-	(510.967.320)
Số cuối năm	-	(2.274.830.267)	(33.348.422.438)	(450.193.882)	-	-	(36.073.446.587)
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	75.000.000.000	105.991.361.012	22.662.351.000	-	24.883.270.000	12.240.000.000	240.776.982.012
Số cuối năm	75.000.000.000	105.991.361.012	22.601.577.562	134.431.495.276	-	-	338.024.433.850

(\*) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý toàn bộ giá trị đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường cho Công ty Cổ phần Du lịch Việt Nam  
Vịours với giá trị là 99.533.080.000 VND.

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

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí môi giới	112.260.223.884	-
Khác	603.997.719	293.492.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.864.221.603</b>	<b>293.492.766</b>

**18. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	183.771.059.091	176.550.341.792
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 30)	68.175.878.745	12.674.512.837
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.946.937.836</b>	<b>189.224.854.629</b>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	93.479.461.729	28.004.276.793
- Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	62.475.558.452	-
- Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Hồng Nguyên Quảng Đông	5.416.131.227	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng – Giao thông Thủy lợi Bình Dương	2.473.444.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thoại Phong	-	10.521.076.500
- Các nhà cung cấp khác	15.189.128.050	9.558.000.293
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	70.192.846.474	7.612.615.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.672.308.203</b>	<b>35.616.892.192</b>

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

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương (i)	-	60.480.000.000
Các bên khác (ii)	70.509.586.605	52.077.987.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.509.586.605</b>	<b>112.557.987.614</b>
Trong đó:		
Các bên khác	68.499.586.605	110.957.987.614
Các bên liên quan trả trước (Thuyết minh số 33)	2.010.000.000	1.600.000.000

- (i) Số tiền này thể hiện khoản tiền đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương theo biên bản xác nhận góp vốn giữa hai bên về việc hợp tác kinh doanh Dự án Khu dân cư Phước Kiển giai đoạn 3, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 589/ĐTKD-HĐCN-2010. Trong năm, Tập đoàn đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền trên mà không bị tính lãi.
- (ii) Số tiền này chủ yếu thể hiện khoản đặt cọc từ các khách hàng mua bất động sản của Tập đoàn.

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.921.650.950	16.834.357.369	(12.853.718.181)	10.902.290.138
Thuế thu nhập cá nhân	85.859.021	4.892.831	(39.124.589)	51.627.263
Thuế nhà thầu nước ngoài	1.780.458.831	-	(879.693.977)	900.764.854
Thuế khác	573.231.124	6.000.459.054	(3.386.979.444)	3.186.710.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.361.199.926</b>	<b>22.839.709.254</b>	<b>(17.159.516.191)</b>	<b>15.041.392.989</b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>595.962.426.022</b>	<b>331.150.551.521</b>
Lãi vay (*)	563.573.237.472	299.989.068.246
Các khoản khác	32.389.188.550	31.161.483.275
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>96.399.184.594</b>
Lãi vay	-	96.399.184.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>595.962.426.022</b>	<b>427.549.736.115</b>

(\*) Bao gồm trong lãi vay phải trả là khoản lãi vay phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung là 452.574.215.980 VND, liên quan đến khoản vay tài trợ cho dự án Phước Kiển của Tập đoàn.

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

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án chung cư Giai Việt	323.343.006.348	281.404.897.833
Dự án Đà Nẵng Marina	233.987.894.951	-
Dự án De Capella Quận 2	140.294.791.647	-
Dự án chung cư The Mansion	17.524.842.066	16.686.942.066
Dự án chung cư QCGL II	10.324.790.921	98.747.836.165
Dự án khu dân cư Phong Phú	4.699.250.000	8.377.650.000
Dự án Sài Gòn Plaza	-	476.986.718.450
Các dự án khác	7.842.668.702	7.838.698.135
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>738.017.244.635</u></b>	<b><u>890.042.742.649</u></b>

**24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mượn tiền không tính lãi (i)	499.879.007.362	151.279.967.499
Tiền nhận góp vốn từ hợp đồng BCC (ii)	170.000.000.000	400.000.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới (iii)	25.500.000.000	-
Phải trả phí bảo trì nhận hộ	21.999.186.806	8.755.070.863
Các khoản khác	33.612.420.885	52.397.811.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>750.990.615.053</u></b>	<b><u>612.432.849.396</u></b>

Trong đó:

Phải trả các bên khác	283.645.664.866	103.259.350.211
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	467.344.950.187	509.173.499.185

(i) Số dư này thể hiện số tiền mà Tập đoàn đã mượn không chịu lãi từ bên liên quan với số tiền 295.374.882.360 VND, bà Huỳnh Thị Bích Thu với số tiền 132.687.000.000 VND, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương với số tiền là 60.480.000.000 VND và các bên khác là 11.337.125.002 VND để bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

(ii) 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. Trong năm, Tập đoàn đã hoàn trả 230.000.000.000 VND cho công ty này mà không bị tính lãi.

(iii) Số tiền này thể hiện khoản đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung cho Tập đoàn theo quy định hợp đồng môi giới số 02/2016/HDDV-TT&PPDQ.



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

B09-DN/HN

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

**25. VAY**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân loại	Giảm trong năm	Chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá hối đoái	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>519.293.886.656</b>	<b>1.216.313.592.080</b>		<b>(1.345.453.608.536)</b>	-	<b>1.788.376.260.327</b>
Vay dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656	-	1.398.222.390.127	(427.593.886.656)	-	1.398.222.390.127
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25.1)	91.700.000.000	442.960.000.000	-	(243.360.000.000)	-	291.300.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 25.2)	-	773.353.592.080	-	(674.499.721.880)	-	98.853.870.200
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.428.961.450.552</b>	<b>145.398.137.554</b>	<b>(1.398.222.390.127)</b>	<b>(95.212.919.631)</b>	<b>101.294.064</b>	<b>81.025.572.412</b>
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25.3)	1.428.961.450.552	145.398.137.554	(1.398.222.390.127)	(95.212.919.631)	101.294.064	81.025.572.412
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.948.255.337.208</b>	<b>1.361.711.729.634</b>	<b>-</b>	<b>(1.440.666.528.167)</b>	<b>101.294.064</b>	<b>1.869.401.832.739</b>

VND

**25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

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

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh	50.000.000.000	Ngày 16 tháng 3 năm 2017 (*)	Tài trợ vốn lưu động	8,5	3 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My với giá trị 50.000.000.000 VND
Ngân hàng Liên doanh Việt-Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	46.000.000.000	Ngày 2 tháng 12 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Từ 8 đến 10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	14.000.000.000	Ngày 11 tháng 3 năm 2017 (*)	Tài trợ vốn lưu động	8	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá; lô đất số 138B tọa lạc tại số 140A Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, Phường Thăng Lợi, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>291.300.000.000</u></b>				

(\*) Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã tất toán các khoản vay ngắn hạn đến hạn tại các ngân hàng thương mại.

#### 25.2 Vay cá nhân

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

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

## 25. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	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 3 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,9	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án Phước Kiển; 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 13E, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và 9.290.040 cổ phiếu QCGI sở hữu bởi bà Nguyễn Thị Như Loan
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	24.816.699.656	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Tài trợ dự án nhà ở xã hội, khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B – Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	5	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, Khu chức năng 6B Đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai					
	83.282.133.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai
Ngân Hàng Liên Doanh Việt - Nga – Chi nhánh Đà Nẵng					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Khoản vay USD	10.493.108.997	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	5,5	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.479.247.962.539</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.398.222.390.127				
Vay dài hạn	81.025.572.412				



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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 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
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	201.447.549.750	3.795.224.315.571
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.778.597.440	21.778.597.440
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(20.289.267.922)	(20.289.267.922)
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>202.936.879.268</u>	<u>3.796.713.645.089</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	202.936.879.268	3.796.713.645.089
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	44.835.521.943	44.835.521.943
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>247.772.401.211</u>	<u>3.841.549.167.032</u>

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

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

**26.3 Cổ phiếu**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số cổ phiếu được phép phát hành	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 thường</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 thường</i>	275.129.141	275.129.141

**26.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	44.835.521.943	21.778.597.440
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong năm (cổ phiếu)	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>

**Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	163	79
---	-----	----

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

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

**27. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.588.363.034.951</b>	<b>391.440.535.044</b>
<i>Trong đó:</i>		-
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	1.343.912.209.762	251.289.272.316
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	198.025.607.243	93.433.645.632
<i>Doanh thu bán điện</i>	46.425.217.946	46.717.617.096
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	<b>(5.675.211.706)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	(5.675.211.706)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.588.363.034.951</b>	<b>385.765.323.338</b>
<i>Trong đó:</i>		-
<i>Doanh thu thuần bán bất động sản</i>	1.343.912.209.762	245.614.060.610
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	198.025.607.243	93.433.645.632
<i>Doanh thu thuần bán điện</i>	46.425.217.946	46.717.617.096
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	1.387.865.949.744	306.275.318.138
<i>Doanh thu từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 33)</i>	200.497.085.207	79.490.005.200

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	105.849.810.000	-
Lãi tiền gửi	1.943.790.656	6.048.017.134
Khác	313.209	2.155.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.793.913.865</b>	<b>6.050.172.579</b>

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

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>30.835.950.639</b>	<b>13.005.547.268</b>
Chi phí môi giới	23.877.712.557	11.285.860.567
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.905.253.335	1.352.679.156
Chi phí khấu hao	7.064.256	4.687.431
Chi phí khác	45.920.491	362.320.114
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>5.790.027.892</b>	<b>12.026.344.753</b>
Chi phí nhân viên	5.466.139.576	5.699.321.670
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.308.164.675	5.205.356.208
Chi phí khấu hao	1.362.347.214	267.765.768
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(6.800.000.000)	-
Chi phí khác	1.453.376.427	853.901.107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.625.978.531</b>	<b>25.031.892.021</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	68.175.878.745	12.674.512.837
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.3)	39.514.156.287	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	183.751.013	766.616.507
Chiết khấu thanh toán	114.630.000	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(30.454.545)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.988.416.045</b>	<b>13.410.674.799</b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>42.845.581.270</b>	<b>5.705.446.281</b>
Đánh giá lại tài sản góp vốn (Thuyết minh số 4.2)	35.174.213.386	-
Lãi phạt chậm thanh toán hợp đồng	3.391.767.240	998.189.884
Thu từ thanh lý hợp đồng mua căn hộ	3.282.944.814	-
Nhận bồi thường từ bảo hiểm	-	781.372.035
Lãi do thanh lý tài sản cố định	-	622.727.364
Khác	996.655.830	3.303.156.998
<b>Chi phí khác</b>	<b>(21.834.602.197)</b>	<b>(1.213.711.417)</b>
Tiền phạt	(18.184.785.755)	(709.337.577)
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	(1.360.189.393)	-
Chi phí khác	(2.289.627.049)	(504.373.840)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>21.010.979.073</b>	<b>4.491.734.864</b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

- ▶ Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế (2015: 22%).
- ▶ Đối với hoạt động thủy điện: Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.067.186.109	2.791.348.077
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	2.390.121.834	(412.611.299)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.457.307.943</b>	<b>2.378.736.778</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	64.308.921.119	23.915.345.654
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	11.656.174.926	3.791.640.016
<i>Trong đó:</i>		
- Thuế suất phổ thông	10.450.565.628	2.566.859.993
- Thuế suất 10%	1.205.609.298	1.224.780.023
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) các năm trước	2.390.121.834	(412.611.299)
Chi phí không được trừ	3.222.652.388	771.633.813
Lỗi từ các công ty con	369.263.454	275.646.500
Hoàn nhập dự phòng	368.190.949	-
Lỗi từ thanh lý công ty con	1.778.891.258	-
Dự phòng đầu tư dài hạn	(1.702.832.767)	(771.276.265)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(31.515.924)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(625.154.099)	(1.244.780.063)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>17.457.307.943</b>	<b>2.378.736.778</b>

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

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

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(3.235.387.503)	(1.014.657.591)	(2.220.729.912)	304.886.397
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(3.235.387.503)</b>	<b>(1.014.657.591)</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(2.220.729.912)</b>	<b>304.886.397</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa Mua dịch vụ xây dựng	173.241.690.000 128.162.150.039	79.490.005.200 1.457.410.909
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ môi giới Thu hộ	21.887.934.521 27.549.750.395	- -
Công ty Cổ Phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Sông Mã	Bên liên quan	Hoàn trả tạm ứng Tạm ứng	- -	101.890.021.333 3.500.000.000



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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm và năm trước bao gồm (tiếp theo):

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Cho mượn tiền	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	319.095.365.441	79.244.848.167
		Tạm ứng thi công	316.977.000.000	30.530.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	164.245.740.000	56.784.960.000
		Nhận tạm ứng (*)	91.800.000.000	-
		Thanh toán tạm ứng	91.800.000.000	-
Công ty TNHH Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Nhận góp vốn theo BCC	-	400.000.000.000
		Hoàn trả tiền theo BCC	230.000.000.000	-
		Nhận tạm ứng (*)	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Mua dịch vụ xây dựng	61.164.628.820	-
Công ty TNHH Bất Động sản và Xây Dựng Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	-	630.000.000
Ông Lại Thế Hà	Bên liên quan	Tạm ứng	5.000.000.000	2.100.000.000
		Góp vốn vào QCE	204.000.000	-
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Tạm ứng	-	1.300.000.000
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng (*)	41.000.000.000	-
		Hoàn trả tạm ứng	41.000.000.000	65.328.230.000
		Thanh lý đầu tư vào Công ty 2/9	150.000.000.000	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm và năm trước bao gồm (tiếp theo):

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	Nhận tạm ứng (*)	249.215.000.000	42.300.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	262.525.000.000	31.310.000.000
		Tạm ứng	4.800.000.000	9.520.000.000
		Góp vốn vào QCE	816.000.000	-
		Dịch vụ thuê nhà	192.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng (*)	134.508.448.980	37.249.632.000
		Hoàn trả tạm ứng	127.810.000.000	22.855.000.000
		Tạm ứng	-	6.800.000.000
		Góp vốn vào DNM	27.900.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Nhận tạm ứng (*)	278.166.951.880	20.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	367.801.951.880	69.630.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần QCLA (Thuyết minh số 16)	150.325.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần	-	37.000.000.000
		Lãi	1.372.048.172	-
Bà Hồ Diệu Thảo		Chuyển nhượng dự án nhà Võ Thị Sáu (Thuyết minh số 15)	27.255.395.207	-
		Hoàn trả tạm ứng	94.400.000.000	-
		Nhận tạm ứng	45.000.000.000	64.400.000.000

(\*) Trong năm, Tập đoàn có mượn tiền không lãi suất từ các cổ đông của Tập đoàn cho mục đích tài trợ vốn lưu động.

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

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

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

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

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

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	67.698.741.136	-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	52.080.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	628.290.000	16.372.680.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>120.407.031.136</b>	<b>16.372.680.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Tạm ứng	6.800.000.000	31.005.632.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Tạm ứng Lãi	15.000.000.000 149.557.500	- -
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	8.029.592.372	-
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đồng	Tạm ứng	7.735.457.171	7.735.457.171
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 TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Tạm ứng	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Tạm ứng	1.517.034.667	1.517.034.667
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	-	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
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đồng	Mượn tiền	89.675.000.000	-
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Bên liên quan	Mua cổ phần QCLA	1.030.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	Tạm ứng	12.640.000.000	9.490.000.000
Ông Lại Thế Hà	Bên liên quan	Tạm ứng	6.300.000.000	2.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>158.376.641.710</b>	<b>95.378.802.438</b>

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

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ môi giới	16.479.686.054	-	
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	53.521.160.420	1.014.709.390	
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc	Dịch vụ thuê nhà	192.000.000	-	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	6.597.906.009	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>70.192.846.474</b>	<b>7.612.615.399</b>	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>					
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	410.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.010.000.000</b>	<b>1.600.000.000</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>					
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Mượn tiền	220.000.000.000	-	
		Nhận góp vốn từ BCC	170.000.000.000	400.000.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	17.874.632.360	-	
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Nhận tạm ứng	404.174.208	-	
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	15.000.000.000	64.400.000.000	

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)</b>				
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty liên kết	Nhận tạm ứng	4.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	33.000.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Lãi vay	989.893.619	9.370.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	576.000.000	2.474.368.232
Ông Hồ Viết Mạnh	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	5.500.250.000	30.350.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc	Nhận tạm ứng	-	10.990.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	-	949.760.953
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>467.344.950.187</b>	<b>509.173.499.185</b>

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm phân lô bán nền và phát triển căn hộ để bán, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, và trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm.

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



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

## 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Tổng cộng
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</b>					VND
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.343.912.209.762	-	46.425.217.946	198.025.607.243	1.588.363.034.951
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	54.942.213.693	-	17.571.829.345	8.115.347.039	80.629.390.077
Chi phí không phân bổ					(144.614.394.576)
Thu nhập không phân bổ					128.804.892.938
Chia lỗ từ công ty liên kết					(510.967.320)
Lợi nhuận thuần trước thuế					64.308.921.119
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(17.457.307.943)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(2.220.729.912)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>					<b>44.630.883.264</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	7.389.426.163.920	290.930.787.015	410.823.206.937	81.638.827.369	8.172.818.985.241
Tài sản không phân bổ					43.786.134.557
<b>Tổng tài sản</b>					<b>8.216.605.119.798</b>
<b>Công nợ bộ phận</b>					
Công nợ không phân bổ	3.741.457.907.389	12.357.422.723	156.087.501.868	278.942.577.277	4.188.845.409.257
<b>Tổng công nợ</b>					<b>4.209.677.701.296</b>

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

## 34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	VND
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	245.614.060.610	-	46.717.617.096	93.433.645.632	385.765.323.338
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	26.150.853.451	-	23.584.079.004	2.081.072.576	51.816.005.031
Chi phí không phân bổ					(38.442.566.820)
Thu nhập không phân bổ					10.541.907.443
Lợi nhuận thuần trước thuế					23.915.345.654
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(2.378.736.778)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					304.886.397
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>					<b>21.841.495.273</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	7.263.139.554.591	262.585.434.876	314.698.467.284	93.551.089.486	7.933.974.546.237
Tài sản không phân bổ					45.409.927.440
<b>Tổng tài sản</b>					<b>7.979.384.473.677</b>
Công nợ bộ phận	3.914.327.364.617	13.945.371.524	20.719.576.557	77.754.628.476	4.026.746.941.174
Công nợ không phân bổ					13.268.164.286
<b>Tổng công nợ</b>					<b>4.040.015.105.460</b>

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

**35. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

VND

	Vốn điều lệ		Đã góp	Vốn chưa góp
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu (%)		
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	799.200.000.000	80	4.000.000.000	795.200.000.000
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	456.300.000.000	90	421.701.341.298	34.598.658.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.255.500.000.000</b>		<b>425.701.341.298</b>	<b>829.798.658.702</b>

**36. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

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

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

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

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

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

Tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ nợ gốc là 1.376.681.621.091 VND (Thuyết minh số 25) và cũng đã thanh toán lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 3 năm 2017 là 251.885.010.833 VND như đã cam kết để có thể được giảm số tiền lãi vay là 237.118.209.599 VND, trong đó bao gồm khoản lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 219.866.759.628 VND. Ban Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ được chấp thuận để giảm số tiền lãi do Tập đoàn đã thanh toán các khoản nợ gốc và lãi như đã cam kết vào ngày 31 tháng 3 năm 2017. Tuy nhiên, Tập đoàn và BIDV Quang Trung vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý còn lại liên quan đến việc chấp thuận cho việc giảm lãi vay như đã được đề nghị và chấp thuận trong các công văn nói trên. Do đó, theo nguyên tắc thận trọng, Tập đoàn chưa điều chỉnh giảm số tiền lãi vay và đồng thời giảm giá trị hàng tồn kho liên quan đến dự án Phước Kiến với số tiền là 219.866.759.628 VND trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

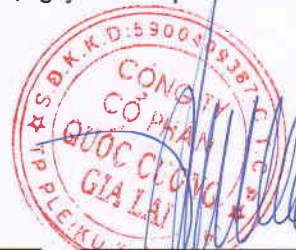
Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017