

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 09 năm 2015



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 34

01/01/2011
G
11/11

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2015
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 6 năm 2015

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015.

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 rằng Tập đoàn 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 30 tháng 09 năm 2015, 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 tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5,929,495,176,210	5,293,143,514,219
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	13,036,078,005	106,400,454,608
111	1. Tiền		13,036,078,005	5,356,279,608
112	2. Các khoản tương đương tiền			101,044,175,000
120	II. Đầu tư tài chính		25,845,225,349	
122	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25,845,225,349	
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		534,974,796,038	1,057,586,208,300
131	1. Phải thu khách hàng	6	178,210,340,510	198,019,859,421
132	2. Trả trước cho người bán	7	141,874,868,830	648,730,392,863
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	8	64,261,955,278	
136	4. Các khoản phải thu khác		185,130,660,645	245,338,985,241
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(34,503,029,225)	(34,503,029,225)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	VI. Hàng tồn kho		5,311,406,007,991	4,120,108,908,727
141	1. Hàng tồn kho	10	5,369,831,599,608	4,179,291,457,955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10	(58,425,591,617)	(59,182,549,228)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		44,233,068,827	9,047,942,584
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		349,138,396	40,830,442
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		43,741,374,130	8,942,991,562
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		78,435,721	
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		64,120,580	64,120,580
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1,751,310,568,632	1,592,141,541,139
210	I. Các khoản phải thu dài hạn khác	8	80,162,214,000	80,162,214,000
216	1. Phải thu dài hạn khác		80,162,214,000	80,162,214,000
220	I. Tài sản cố định		300,539,109,361	309,679,627,259
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	252,970,509,361	262,111,027,259
222	Nguyên giá		315,727,509,807	315,576,810,310
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(62,757,000,446)	(53,465,783,051)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47,568,600,000	47,568,600,000
228	Nguyên giá		47,625,569,120	47,625,569,120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(56,969,120)	(56,969,120)
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		1,142,072,263,259	1,073,335,043,658
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1,142,072,263,259	1,073,335,043,658
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	14	228,536,982,012	128,653,712,012
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		228,536,982,012	128,653,712,012
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
260	IV. Tài sản dài hạn khác		-	310,944,210
261	1. Chi phí trả trước dài hạn			310,944,210
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7,680,805,744,842	6,885,285,055,358

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3,749,364,037,188	2,951,447,914,492
310	I. Nợ ngắn hạn		1,908,407,768,934	1,145,059,221,632
311	1. Phải trả người bán	17	40,334,643,415	47,893,642,420
312	2. Người mua trả tiền trước	18	498,850,549,459	115,513,890,236
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	10,620,100,563	14,534,573,969
314	4. Phải trả người lao động		3,267,630,077	2,728,509,322
315	5. Chi phí phải trả	20	152,125,616,019	277,779,542,935
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		820,474,587,003	511,212,269,701
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	48,259,878,978	63,176,364,406
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	333,487,072,347	115,303,719,692
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		987,691,073	(3,083,291,049)
330	II. Nợ dài hạn		1,840,956,268,254	1,806,388,692,860
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		235,280,545,161	149,345,918,740
337	2. Phải trả dài hạn khác		291,396,000	5,291,396,000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1,604,064,783,105	1,650,431,834,132
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1,319,543,988	1,319,543,988
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3,931,441,707,654	3,933,837,140,866
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	3,931,441,707,654	3,933,837,140,866
411	1. Vốn cổ phần		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		198,974,585,054	201,447,549,750
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		138,690,356,779	138,612,825,295
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7,680,805,744,842	6,885,285,055,358

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Đa Thờ
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	105,609,097,227	161,474,769,630	211,040,189,776	399,494,685,101
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2		(2,218,172,888)	-	(3,913,922,888)	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103,390,924,339	161,474,769,630	207,126,266,888	399,494,685,101
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	(70,689,181,284)	(126,234,416,593)	(161,744,641,262)	(353,894,049,859)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		32,701,743,055	35,240,353,037	45,381,625,626	45,600,635,242
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		278,708,807	25,483,013	2,452,093,843	853,283,535
7. Chi phí tài chính	22	27	(3,072,781,629)	(25,175,971,127)	(10,648,288,052)	(33,549,560,409)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(3,997,420,889)	(5,166,350,089)	(11,205,764,877)	(15,292,191,725)
8. Chi phí bán hàng	25		(11,564,452,842)	(1,575,938,175)	(11,625,779,837)	(3,029,306,880)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(4,827,239,267)	(5,266,503,370)	(10,330,572,273)	(12,839,436,437)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13,515,978,124	3,247,423,378	15,229,079,307	(2,964,384,949)
11. Thu nhập khác	31	28	480,943,000	4,510,042,536	4,066,735,706	5,553,371,341
12. Chi phí khác	32	28	(116,094,087)	(5,353,135,490)	(677,961,995)	(5,974,683,645)
13. Lợi nhuận khác	40		364,848,913	(843,092,954)	3,388,773,711	(421,312,304)
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		13,880,827,037	2,404,330,424	18,617,853,018	(3,385,697,253)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(420,000,000)	-	(727,339,685)	-
16. Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	183,562,028	9,341,515,170
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		13,460,827,037	2,404,330,424	18,074,075,361	5,955,817,917
Phân bổ:						
17.1 Lợi ích của CĐ không KS			(53,658,072)	(177,064,988)	74,286,002	(471,254,486)
17.2 Cổ đông của Công ty			13,514,485,109	2,581,395,412	17,999,789,359	6,427,072,403
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		18,617,853,018	(3,385,697,253)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		9,460,011,551	10,644,959,060
3	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(1,681,596,871)	45,193,468,011
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		398,407	
5	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		44,529,223,297	(19,452,253,943)
6	Chi phí lãi vay	27	(11,956,082,598)	(30,209,317,812)
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		58,969,806,804	2,791,158,063
9	Tăng giảm các khoản phải thu		680,286,301,021	(189,307,734,045)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(1,216,432,305,735)	(109,724,825,928)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		144,921,049,843	284,827,364,180
12	Giảm chi phí trả trước			82,508,373
13	Tiền lãi vay đã trả		(10,228,043,585)	(12,440,767,111)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1	(2,925,262,592)	
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			9,917,012,997
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			(44,332,490,614)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(345,408,454,244)	(58,187,774,085)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(5,685,527,479)	(47,474,556,174)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác		33,456,832	
23	Tiền chi để cho vay mua công cụ		(9,264,968,849)	(34,297,226,310)
24	Tiền chi để đầu tư vào công ty con			
25	Tiền chi để mua công ty con		(4,000,000,000)	(99,000,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			9,483,344,685
27	Lãi tiền gửi nhận được		2,417,746,415	683,356,739
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(16,499,293,081)	(170,605,081,060)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		297,588,273,893	206,830,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(29,044,903,171)	(91,406,184,066)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		268,543,370,722	115,423,815,934

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2014
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(93,364,376,603)	(113,369,039,211)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	106,400,454,608	115,204,799,697
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			(138,478)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	13,036,078,005	1,835,622,008




Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 12 tháng 11 năm 2015



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 là 202 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 202 người).

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 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. HP có trụ sở 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 chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015, Công ty nắm giữ 55, % vốn chủ sở hữu của HP.

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở tọa lạc tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, 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. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015, Công ty nắm giữ 96,6% vốn chủ sở hữu của QCLA.

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 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011. DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, Công ty và các cổ đông góp vốn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ góp vốn chính thức vào công ty con này.

Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCH") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 390300010 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCH là sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Trong năm, Công ty đã mua 90% quyền sở hữu trong QCH, và theo đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QCH tại ngày 30 tháng 06 năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY(tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức(tiếp theo)

Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển (“QCPK”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0313299902 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng kí tại 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30/9/2015, Tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm tỷ lệ là 80% quyền sở hữu trong QCPK.

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 (“VNĐ”) phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài 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).

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

Theo đó, bằng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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 quý 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 sử dụng 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 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 30 tháng 09 năm 2015.

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 năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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 thiểu số 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.

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

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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 hàng tồn kho 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 trên 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, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn nhận được 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 tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 Hợp nhất kinh doanh

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.10 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.

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 và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động 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 hoạt động 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, từ công ty liên kết được 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.

3.11 Đầu tư khác

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

3.12 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của 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 dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ *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.

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty 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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty 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.

3.17 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 (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 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.

74
JG
PH
CU
LAI
G

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	4.085.477.094	2.365.928.275
Tiền gửi ngân hàng	8.950.600.911	2.990.351.333
Các khoản tương đương tiền		101.011.175.000
TỔNG CỘNG	<u>13.036.078.005</u>	<u>106.400.454.608</u>

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	25.845.225.349	

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn trên ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân là 5,2%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	154.303.007.432	187.890.839.543
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	23.907.333.078	10.129.019.878
TỔNG CỘNG	178.210.340.510	198.019.859.421
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.055.339.225)	(25.055.339.225)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>153.155.001.285</u>	<u>172.964.520.196</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước bên thứ ba	112.039.058.782	99.891.400.498
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30)	29.835.810.048	90.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>141.874.868.830</u>	<u>648.730.392.863</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

8. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác

	Năm nay	VNĐ Năm trước
phải thu về cho vay ngắn hạn (i)	64.261.955.278	-
Số cuối kỳ	<u>64.261.955.278</u>	<u>-</u>

- (i) Đây là khoản tiền Công ty cho Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai vay theo hợp đồng số 214/QCG-HAG ngày 22/6/2015 với lãi suất cho vay là 10.5%/năm và ngày đáo hạn là 22/6/2016.

CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	16.016.079.020	118.047.372.768
Tạm ứng đền bù đất (<i>i</i>)	59.035.000.000	59.035.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính (<i>ii</i>)	2.704.386.981	2.704.386.981
Phải thu khác	107.375.194.644	65.552.225.492
TỔNG CỘNG	185.130.660.645	245.338.985.241
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.447.690.000)	(9.447.690.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>175.682.970.645</u>	<u>235.891.295.241</u>

- (i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án khu dân cư Long Phước.
- (ii) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Tập đoàn kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

Phải thu dài hạn khác

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Tạm ứng cho dự án Lương Đình Của (<i>iii</i>)	67.922.214.000	67.922.214.000
Tạm ứng cho Dự án Đà Nẵng (<i>iv</i>)	12.240.000.000	12.240.000.000
Số cuối năm	<u>80.162.214.000</u>	<u>80.162.214.000</u>

- (iii) Đây là khoản đầu tư của Tập đoàn để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Đình Của" tọa lạc tại Đường Lương Đình 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 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.

- (iv) Đây là khoản đầu tư của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Vinacapital Investment Limited để phát triển dự án bất động sản tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang(*)	5.200.621.749.436	4.013.801.629.972
Bất động sản hàng hóa	84.395.249.949	77.190.843.319
Nguyên vật liệu	28.026.524.523	33.587.763.005
Chi phí sản xuất dở dang	31.215.429.844	19.243.733.300
Hàng hóa	3.566.317.927	18.243.722.300
Thành phẩm	15.289.302.207	11.265.982.183
Hàng gửi đi bán	6.717.025.722	5.825.097.572
TỔNG CỘNG	5.369.831.599.608	4.179.291.457.955
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(58.425.591.617)	(59.182.549.228)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.311.406.007.991	4.120.108.908.727

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu dân cư Phước Kiển	3.715.885.191.024	2.983.367.137.663
Dự án chung cư QCGL II	557.856.674.542	419.983.913.570
Dự án khu dân cư 6B	192.048.071.311	189.699.717.358
Dự án Hiệp Phú	167.931.062.460	167.931.062.460
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	55.280.167.532	84.836.491.353
Dự án chung cư Giai Việt	444.324.118.557	74.211.053.726
Dự án chung cư The Mansion	64.747.660.448	68.888.983.842
Các dự án khác	2.548.803.562	24.883.270.000
TỔNG CỘNG	5.200.621.749.436	4.013.801.629.972

Dự án khu dân cư Phước Kiển và dự án khu dân cư Trung Nghĩa đã được đem đi thế chấp các cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 15 và 23).

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	59.182.549.228	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(756.957.611)	59.182.549.228
Số cuối năm	58.425.591.617	59.182.549.228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	140.318.592.252	119.465.720.814	43.426.906.403	12.365.590.841	315.576.810.310
Tăng trong năm	61.528.182	-	-	89.171.315	150.699.497
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>140.380.120.434</u>	<u>119.465.720.814</u>	<u>43.426.906.403</u>	<u>12.454.762.156</u>	<u>315.727.509.807</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>349.740.237</i>	<i>6.136.939.096</i>	<i>2.369.726.172</i>	<i>456.518.709</i>	<i>9.312.924.214</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(22.304.045.103)	(21.471.310.985)	(8.670.449.300)	(1.019.977.663)	(53.465.783.051)
Khấu hao trong năm	(4.193.189.386)	(3.996.315.900)	(987.991.748)	(113.720.361)	(9.291.217.395)
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>(26.497.234.489)</u>	<u>(25.467.626.885)</u>	<u>(9.658.441.048)</u>	<u>(1.133.698.024)</u>	<u>(62.757.000.446)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>118.014.547.149</u>	<u>97.994.409.829</u>	<u>34.756.457.103</u>	<u>11.345.613.178</u>	<u>262.111.027.259</u>
Số cuối năm	<u>113.882.885.945</u>	<u>93.998.093.929</u>	<u>33.768.465.355</u>	<u>11.321.064.132</u>	<u>252.970.509.361</u>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	<i>114.543.038.058</i>	<i>95.665.757.025</i>	<i>32.279.222.773</i>	<i>9.389.189.144</i>	<i>251.877.207.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	47.568.600.000	56.969.120	47.625.569.120
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm và cuối năm	-	(56.969.120)	(56.969.120)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm và cuối năm	47.568.600.000	-	47.568.600.000
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 15)</i>	47.568.600.000	-	47.568.600.000

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	821.654.728.647	768.272.434.351
Dự án nông trường cao su	243.709.074.033	229.399.839.152
Dự án Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	10.250.040.377	8.030.039.667
Khác	2.070.753.762	3.244.064.048
TỔNG CỘNG	1.142.072.263.259	1.073.335.043.658

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

<i>Tên đơn vị</i>	VNĐ			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>% tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>% tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia(i)	105.991.361.012	43,81	105.991.361.012	43,81
Công ty TNHH Sparkle Values Home (ii)	22.662.351.000	30	22.662.351.000	30
Công ty CP Giai Việt	75.000.0000.000			
Công ty CP Du Lịch Hoàng Cường	24.883.270.000	50		
TỔNG CỘNG	228.536.982.012		128.653.712.012	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết(tiếp theo)

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	264.099.461.279	164.216.191.279
Phân bổ lợi thế thương mại	(2.274.830.267)	(2.274.830.267)
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(33.287.649.000)	(33.287.649.000)
TỔNG CỘNG	<u>228.536.982.012</u>	<u>128.653.712.012</u>

- (i) Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (“PG”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
- (ii) Công ty TNHH Sparkle Values Home (“SVH”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở chính tọa lạc tại lầu 8, Tòa nhà Vista, 628C, Đường Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	65.000.000.000	59.340.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	268.487.072.347	55.963.719.692
TỔNG CỘNG	<u>333.487.072.347</u>	<u>115.303.719.692</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	40.000.000.000	Từ ngày 04 tháng 9 năm 2015 đến ngày 01 tháng 9 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	Từ 9 đến 10	Quyền sử dụng đất của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	19.000.000.000	Từ ngày 01 tháng 07 năm 2015 đến ngày 26 tháng 2 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	Từ 9 đến 9,5	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tọa lạc tại lô số 1265 và số 772 Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B tọa lạc tại số 140B Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai	6.000.000.000	07/12/2015 đến 21/12/2015	Bổ sung vốn lưu động	Từ 6,3 đến 6,5	Đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng của QCG tại Chi nhánh Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai có giá trị 6.000.000.000đ
TỔNG CỘNG	<u>65.000.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

16. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	134.951.235.040	187.272.232.951
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 27</i>)	11.205.764.877	20.814.156.908
TỔNG CỘNG	<u>146.156.999.917</u>	<u>208.086.389.859</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	33.125.652.947	44.028.179.484
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	7.208.990.468	3.865.462.936
TỔNG CỘNG	<u>40.334.643.415</u>	<u>47.893.642.420</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ứng trước từ bên thứ ba	98.850.549.459	115.513.890.236
Ứng trước từ bên liên quan	400.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>498.850.549.459</u>	<u>115.513.890.236</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.036.994.147	7.794.917.060
Thuế nhà thầu		2.417.560.289
Thuế thu nhập cá nhân	771.417.195	1.623.263.149
Thuế giá trị gia tăng	-	616.562.909
Thuế khác	3.811.689.221	2.082.270.562
TỔNG CỘNG	<u>10.620.100.563</u>	<u>14.534.573.969</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn	152.125.616.019	277.779.542.935
Lãi vay phải trả	120.308.196.547	238.389.856.355
Chi phí xây dựng công trình	5.310.617.067	155.121.935.881
Khác	26.506.802.405	33.613.669.439
Chi phí phải trả dài hạn	235.280.545.161	149.345.918.740
Phạt chậm nộp thuế	2.486.094.142	
Lãi vay phải trả	232.794.451.019	149.345.918.740
TỔNG CỘNG	387.406.161.180	427.125.461.675

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên thứ ba	42.560.118.025	62.226.603.453
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	5.699.760.953	949.760.953
TỔNG CỘNG	48.259.878.978	63.176.364.406

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng.

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	1.872.551.855.452	1.706.395.553.824
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
TỔNG CỘNG	1.872.551.855.452	1.706.395.553.824
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	268.487.072.347	55.963.719.692
Vay dài hạn	1.604.064.783.105	1.650.431.834.132

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.637.044.992.292	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tài trợ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	11,5	Thế chấp toàn bộ dự án khu dân cư 6A Phước Kiển và cổ phiếu của Bà Nguyễn Thị Như Loan trong Công ty
	116.573.282.354	đến ngày 28/5/2019	Tài trợ thực hiện dự án nhà ở xã hội	5,0	
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	98.582.133.000	Từ tháng 7 năm 2015 đến tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Dự án thủy điện lagrai 1
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	20.351.447.806	Từ ngày 29 tháng 9 năm 2015 đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	11 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 5,5 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng của lô đất thuộc sở hữu của Công ty tọa lạc tại khu dân cư Trung Nghĩa, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; và tài sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khang Hưng bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
TỔNG CỘNG	1.872.551.855.452				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	268.487.072.347				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	1.270.768.620.000	834.921.035.000	23.178.743.074	-	12.071.182.147	168.589.548.503	2.309.529.128.724
Phát hành cổ phiếu phổ thông:							
- Sáp nhập SGX	29.271.670.000	6.439.395.600		(1.690.000)			35.709.375.600
- Chuyển đổi trái phiếu	1.451.252.810.000	(34.125.000.000)					1.417.127.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm			-		-	32.858.001.247	32.858.001.247
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>201.447.549.750</u>	<u>3.795.224.315.571</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.178.743.074	(1.690.000)	12.071.182.147	201.447.549.750	3.795.224.315.571
Phát hành cổ phiếu phổ thông:							
Phân bổ lợi nhuận	-	-	-	-	-	(20.472.754.055)	(20.472.754.055)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	17.999.789.359	17.999.789.359
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>23.178.743.074</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>12.071.182.147</u>	<u>198.974.585.054</u>	<u>3.792.751.350.875</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	1.270.768.620.000
Vốn góp tăng trong năm	-	1.480.524.480.000
Vốn góp cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	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>	<i>275.129.310</i>	<i>275.129.310</i>
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>169</i>	<i>169</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>275.129.310</i>	<i>275.129.310</i>

24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	17.999.789.359	32.858.001.247
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>275.129.141</u>	<u>131.133.946</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	65	251

Không có các 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)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2015	Ngày 30/9/2014
Doanh thu thuần	207.126.266.888	399.494.685.101
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	114.535.163.502	303.156.410.856
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	63.090.496.268	64.056.906.686
<i>Doanh thu bán điện</i>	29.500.607.118	32.281.367.559
DOANH THU THUẦN	<u>207.126.266.888</u>	<u>399.494.685.101</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư(*)	-	381.837.919.743
Lãi tiền gửi	2.451.653.300	2.918.688.373
Lãi khác	440.543	1.312.324.807
TỔNG CỘNG	<u>2.452.093.843</u>	<u>386.068.932.923</u>

(*) Theo hợp đồng mua bán ngày 5 tháng 9 năm 2014, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của mình trong Công ty TNHH Phú Việt Tín ("PVT"), một khoản đầu tư mới trong năm 2014, cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thịnh Vương với số tiền là 830.000.000.000 VNĐ và ghi nhận khoản lãi là 381.837.919.743 VNĐ.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2015	Ngày 30/9/2014
Giá vốn bất động sản	85.583.756.897	284.395.326.751
Giá vốn bán hàng hóa	62.075.780.434	60.592.436.476
Giá vốn bán điện	13.985.103.931	8.506.315.134
TỔNG CỘNG	<u>161.744.641.262</u>	<u>353.494.078.361</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư(*)	-	-
Chi phí lãi vay	11.205.082.598	15.292.191.725
Chênh lệch tỷ giá	367.844.714	-
Hoàn nhập lãi vay của trái phiếu chuyển đổi	-	(45.501.509.537)
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính	(1.459.544.809)	13.433.196.885
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	534.905.549	43.145.931
TỔNG CỘNG	<u>10.648.288.052</u>	<u>(16.732.974.996)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

(*) Phần lớn khoản lỗ thanh lý các khoản đầu tư phát sinh từ việc Công ty chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư của mình trong Công ty Cổ phần Giai Việt cho Công ty TNHH Tư Vấn & Xây Dựng Sông Mã với số tiền là 70.000.000.000 VNĐ theo hợp đồng mua bán ngày 19 tháng 12 năm 2014 và ghi nhận một khoản lỗ là 258.327.585.439 VNĐ.

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.066.735.706	6.605.482.121
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	-	4.817.556.470
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu nhập khác	4.066.735.706	1.787.925.651
Chi phí khác	(677.961.995)	(7.697.412.582)
Chi phí phạt	(120.000.000)	(6.381.365.502)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(548.247.420)
Chi phí khác	(557.961.995)	(767.799.660)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(3.388.773.711)	1.091.930.461

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 22% thu nhập chịu thuế (năm 2013: 25%).

Hoạt động thủy điện

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo.

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

29.1 Chi phí 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 lợi nhuận 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<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>
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(7.571.000.126)
Dự phòng đầu tư dài hạn	(1.135.981.860)	(1.319.543.988)	183.562.028	668.057.708
Difference on fair value and carrying cost from business combination	-	-	-	15.364.269.747
Khác	-	-	-	328.540.037
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.135.981.960)	(1.319.543.988)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			183.562.028	8.789.867.366

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2015, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Doanh thu bán hàng hóa	23.907.333.078
			23.907.333.078
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	400.000.000.000
			400.000.000.000
Trả trước cho người bán			
Công ty CP Giai Việt	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	10.311.171
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	8.113.944.010
Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	21.711.554.867
			29.835.810.048
Các khoản phải thu khác			

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

Công ty cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	7.967.092.372
Công ty cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	30.678.600
Công ty CP du lịch Hoàng Cường		Tạm ứng	417.503.050
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty cổ phần Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998
			16.016.079.020

Phải trả người bán

Công ty TNHH DV và TM Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng	7.208.990.468
			7.208.990.468

Các khoản phải trả, phải nộp khác

Nguyễn Văn Huệ	Công ty con		
Nguyễn Thị Như Loan	Cổ đông	Nhận tiền mượn	2.000.0000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Chủ tịch	Nhận tiền mượn	2.750.000.000
	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	949.760.953
			5.699.760.953

590
CÔNG
CỐ PH
C C U
A LA
T.G

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chủ yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 11 năm 2015

