



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUỐC CƯỜNG GIA LAI
QUÝ III NĂM 2016



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2016

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 34

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	
Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên	
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 04 năm 2016
Bà Trần Thị Tuyết	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 năm 2016

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2016
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên	
Ông Nguyễn Hữu Lâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2016

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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 06 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 tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 10 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		7.259.789.356.590	5.988.994.440.572
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.106.293.464	17.148.569.937
	1. Tiền	111		7.106.293.464	17.148.569.937
	2. Các khoản tương đương tiền	112			
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	17.609.400.000	16.580.000.000
	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		17.609.400.000	16.580.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		876.959.627.626	505.433.541.874
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	450.352.236.924	158.472.383.862
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	178.256.198.137	134.804.148.503
	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	5.000.000.000
	6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	262.256.182.597	241.660.038.734
	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6,7,8	-13.904.990.032	-34.503.029.225
	8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		0	
IV.	Hàng tồn kho	140	10	6.353.713.175.013	5.442.162.339.551
	1. Hàng tồn kho	141		6.402.505.609.331	5.500.589.396.602
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-48.792.434.318	-58.427.057.051
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		4.400.860.487	7.669.989.210
	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		227.419.739	
	2. Thuế GTGT được khấu trừ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	152		2.785.032.094	6.718.786.697
	3. nước	153		1.388.408.654	951.202.513
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		1.307.583.237.969	1.990.390.033.105
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		243.505.600.000	236.922.214.000
	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	
	5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
	6. Phải thu dài hạn khác	216	9	243.505.600.000	236.922.214.000
	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II.	Tài sản cố định	220		290.211.309.194	298.927.808.022
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	242.564.532.357	251.293.466.356
	- Nguyên giá	222		317.239.185.466	316.708.331.901
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-74.674.653.109	-65.414.865.545
	2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		0	0
	- Nguyên giá	225		0	0
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		0	0
	3. Tài sản cố định vô hình	227	12	47.646.776.837	47.634.341.666
	- Nguyên giá	228		47.723.569.120	47.694.169.120
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-76.792.283	-59.827.454

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
III. Bất động sản đầu tư	230		0	0
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	13	398.853.881.152	1.213.469.536.305
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
1. hạn	241		0	0
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		398.853.881.152	1.213.469.536.305
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	352.912.607.162	240.776.982.012
1. Đầu tư vào công ty con	251			0
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		352.912.607.162	240.776.982.012
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		0	0
VI. Tài sản dài hạn khác	260		22.099.840.461	293.492.766
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		22.099.840.461	293.492.766
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	
4. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.567.372.594.559	7.979.384.473.677

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.569.427.450.061	4.040.015.105.460
I. Nợ ngắn hạn	310		3.446.572.038.633	2.513.348.416.723
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	49.582.085.319	35.616.892.192
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	123.886.241.720	112.557.987.614
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		12.137.120.466	9.361.199.926
4. Phải trả người lao động	314		1.073.961.251	1.909.696.696
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	366.644.465.974	331.150.551.521
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		0	
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng				
7. xây dựng	317		0	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	594.632.445.033	890.042.742.649
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	1.184.829.569.978	612.432.849.396
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	1.113.115.018.819	519.293.886.656
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		671.130.073	982.610.073
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		1.122.855.411.428	1.526.666.688.737
1. Phải trả người bán dài hạn	331			0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	183.517.418.990	96.399.184.594
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		0	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			0
7. Phải trả dài hạn khác	337		291.396.000	291.396.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	939.046.596.438	1.428.961.450.552
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			1.014.657.591
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		3.997.945.144.498	3.939.369.368.217
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	3.997.945.144.498	3.939.369.368.217
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24,2	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415		-1.690.000	-1.690.000
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		234.776.132.856	202.936.879.268
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		202.936.879.268	181.158.281.828
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.839.253.588	21.778.597.440
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		169.392.245.821	142.655.723.128
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		0	0
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.567.372.594.559	7.979.384.473.677

Người lập



Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trường

Tp.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý 03 năm 2016	Quý 03 năm 2015	9 tháng đầu năm 2016	9 tháng đầu năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		586.028.911.574	105.609.097.227	850.722.519.224	211.040.189.776
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.218.172.888	-	3.913.922.888
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25.1	586.028.911.574	103.390.924.339	850.722.519.224	207.126.266.888
4. Giá vốn hàng bán	11	26	607.205.864.881	70.689.181.284	851.687.205.584	161.744.641.262
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(21.176.953.307)	32.701.743.055	(964.686.360)	45.381.625.626
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25.2	31.635.621.065	278.708.807	106.936.369.296	2.452.093.843
7. Chi phí tài chính	22	27	16.698.022.027	3.072.781.629	58.775.038.072	10.648.288.052
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>(17.400.212.738)</i>	<i>3.997.420.889</i>	<i>(2.877.231.416)</i>	<i>11.205.764.877</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		19.926.706.377	11.564.452.842	23.047.696.473	11.625.779.837
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(4.273.452.243)	4.827.239.267	1.752.612.622	10.330.572.273
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 + 24 - 25 - 26)	30		(21.892.608.403)	13.515.978.124	22.396.335.769	15.229.079.307
12. Thu nhập khác	31	28	22.725.232.745	480.943.000	27.005.555.727	4.066.735.706
13. Chi phí khác	32	28	6.004.931.990	116.094.087	9.038.092.304	677.961.995
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		16.720.300.755	364.848.913	17.967.463.423	3.388.773.711
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(5.172.307.648)	13.880.827.037	40.363.799.192	18.617.853.018
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	420.000.000	6.613.924.022	727.339.685
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	2.049.904.288	(183.562.028)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(5.172.307.648)	13.460.827.037	31.699.970.882	18.074.075.361
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		(5.140.416.152)	13.514.485.109	31.839.253.588	17.999.789.359
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông	62		(31.891.496)	(53.658.072)	(139.282.706)	74.286.002
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	49	116	65

Người lập



Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trường



Tông Giám đốc

Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		40.363.799.192	18.617.853.018
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		8.915.225.956	9.460.011.551
3	Các khoản dự phòng		(18.989.900.071)	(1.681.596.871)
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(108.004.118)	398.407
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(21.447.748.729)	44.529.223.297
6	Chi phí lãi vay		31.923.194.060	(11.956.082.598)
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		40.656.566.290	58.969.806.804
9	Tăng giảm các khoản phải thu		(450.393.723.669)	680.286.301.021
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(885.940.467.861)	(1.216.432.305.735)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		938.391.352.191	144.921.049.843
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(260.517.312)	0
13	Tiền lãi vay đã trả		(49.264.589.529)	(10.228.043.585)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.901.549.942)	(2.925.262.592)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		0	0
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(311.480.000)	0
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(411.024.409.832)	(345.408.454.244)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(82.802.319.668)	(5.685.527.479)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác		2.772.727.273	33.456.832
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.650.000.000)	(9.264.968.849)
24	Tiền thu hồi từ cho vay		16.000.000.000	0
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(348.557.551.020)	(4.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		267.599.359.148	0
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		106.355.427.356	2.417.746.415
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(55.282.356.911)	(16.499.293.081)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		888.998.150.000	297.588.273.893
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(432.733.659.730)	(29.044.903.171)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		456.264.490.270	268.543.370.722

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

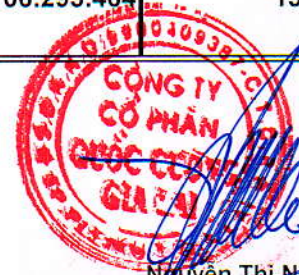
cho quý tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(10.042.276.473)	(93.364.376.603)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		17.148.569.937	106.400.454.608
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		7.106.293.464	13.036.078.005

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("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.

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 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 55, % vốn chủ sở hữu của HP.

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 và được cấp đổi ngày 16/03/2016 mã số doanh nghiệp: 0401409110 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 16 tháng 03 năm 2016, Công ty đã mua 90% vốn chủ sở hữu của DNM.

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 kí 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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY(tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức(tiếp theo)

Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiến (“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 31/12/2015, 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).

Theo đó, bảng 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 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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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 quý tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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 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.

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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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 Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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

3.18 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.

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 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 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 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 trả 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Tiền mặt	3.605.275.279	6.899.163.865
Tiền gửi ngân hàng	3.057.907.137	10.249.406.072
Các khoản tương đương tiền	<hr/>	<hr/>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

TỔNG CỘNG	7.106.293.464	17.148.569.937
5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		
		VND
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	17.609.400.000	16.580.000.000
(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn trên sáu tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân là 5%/năm đến 6%/năm		
6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG		
		VND
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Phải thu bên thứ ba	287.936.379.227	155.335.358.784
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	162.415.857.697	3.137.025.078
TỔNG CỘNG	450.352.236.924	158.472.383.862
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.964.465.332)	(19.262.281.732)
7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN		
		VND
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Trả trước bên thứ ba	80.312.974.162	134.804.148.503
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30)	97.943.223.975	-
TỔNG CỘNG	178.256.198.137	134.804.148.503
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.467.834.700)	(5.768.057.493)
8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC		
		VND
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	15.612.897.370	8.048.986.648
Phải thu khác	246.643.285.227	233.611.052.086
TỔNG CỘNG	262.256.182.597	241.660.038.734
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)
9. Phải thu dài hạn khác		
		VND
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Tạm ứng cho dự án Lương Đình Cửa (i)	-	67.922.214.000
Đầu tư dự án Tân Phong (ii)	243.505.600.000	169.000.000.000
Số cuối năm	243.505.600.000	236.922.214.000

(ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty phát triển dự án " Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" tại khu đất số 4-dự án khu dân cư ven sông Tân Phong, phường Tân Phong, Quận 7, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam, theo phụ lục hợp đồng số 2, Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 22/HĐKT/2008 ngày 11 tháng 12 năm 2015

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Bất động sản dở dang(*)	6.206.231.404.447	5.321.424.464.318
Bất động sản hàng hóa	82.464.785.861	85.613.842.798
Nguyên vật liệu	33.248.065.276	37.321.335.720
Chi phí sản xuất dở dang	48.315.825.823	33.320.830.617
Hàng hóa	25.179.393.761	2.860.300.773
Thành phẩm	6.144.791.694	19.127.279.907
Hàng gửi đi bán	921.342.469	921.342.469
TỔNG CỘNG	6.402.505.609.331	5.500.589.396.602
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(48.792.434.318)	(58.427.057.051)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.353.713.175.013	5.442.162.339.551

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

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Dự án khu dân cư Phước Kiến	4.128.728.738.098	3.769.168.514.935
Dự án chung cư QCGL II	222.172.093.806	480.529.123.021
Dự án khu dân cư 6B	150.455.419.263	181.831.717.095
Dự án Marina	175.713.302.516	
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	36.898.180.225	58.457.323.603
Dự án chung cư Giai Việt	621.235.010.576	540.441.967.421
Dự án Hiệp Phú	167.976.517.005	167.931.062.460
Dự án Thủ Thiêm	205.520.646.053	56.671.407.230
Dự án chung cư The Mansion	71.386.418.474	66.172.874.233
Dự án Hải Châu Đà Nẵng	422.676.253.225	
Các dự án khác	3.468.825.206	220.474.320
TỔNG CỘNG	6.206.231.404.447	5.321.424.464.318

Dự án khu dân cư Phước Kiến đã được đem đi thế chấp 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	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Số đầu năm	58.427.057.061	59.182.549.228
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(9.634.622.733)	(755.492.177)
Số cuối năm	48.792.434.318	58.427.057.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

11. TÀI SẢN CÓ 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	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.432.136.296	316.708.331.901
	- 361.421.705	41.056.000	4.356.750.000	22.625.860	4.781.853.565
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	(4.251.000.000)	-	(4.251.000.000)
Số cuối năm	<u>142.137.424.866</u>	<u>118.727.556.814</u>	<u>43.919.441.630</u>	<u>12.454.762.156</u>	<u>317.239.185.466</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
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	5.223.819.194	3.045.252.579	1.047.218.268	61.580.857	9.377.870.898
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	(118.083.334)	-	(118.083.334)
Số cuối năm	<u>(33.713.698.325)</u>	<u>(29.134.338.507)</u>	<u>(10.568.206.944)</u>	<u>(1.258.409.333)</u>	<u>(74.674.653.109)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>113.286.124.030</u>	<u>92.597.414.886</u>	<u>34.174.619.620</u>	<u>11.235.307.820</u>	<u>251.293.466.356</u>
Số cuối năm	<u>108.423.726.541</u>	<u>89.593.218.307</u>	<u>33.351.234.686</u>	<u>11.196.352.823</u>	<u>242.564.532.357</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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	47.568.600.000	125.569.120	47.694.169.120
Tăng (giảm) trong kỳ		29.400.000	29.400.000
Số cuối năm		<u>154.969.120</u>	47.723.569.120
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm		59.827.454	59.827.454
Khấu hao trong kỳ		16.964.829	16.964.829
Số cuối kỳ	-	<u>76.792.283</u>	76.792.283
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	47.568.600.000	65.741.666	47.634.341.666
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>78.176.837</u>	47.646.776.837
<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 30/9/2016</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	-	849.162.168.802
Dự án nông trường cao su	277.045.510.563	262.585.434.876
Dự án Võ Thị Sáu	12.970.480.000	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	95.213.363.663	26.156.405.005
Khác	<u>13.606.526.926</u>	<u>11.176.861.182</u>
TỔNG CỘNG	<u>398.853.881.152</u>	<u>1.213.469.536.305</u>

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>Ngày 30/9/2016</i>		<i>Ngày 01/01/2016</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)	107.731.285.730	43,81	105.991.361.012	43.81
Công ty TNHH Sparkle Values Home (ii)	23.287.522.956	30	22.662.351.000	30
Công ty CP Quốc Cường	146.893.798.476	31,39		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Liên Á (iii)

Công ty CP Giai Việt	75.000.000.000	50	75.000.000.000	50
Cty CP DL Hoàng Cường	-	-	24.883.270.000	50
C ty TNHH Bến DT ĐNăng	-	-	12.240.000.000	33,60
TỔNG CỘNG	<u>352.912.607.162</u>		<u>240.776.982.012</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.
- (iii) 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.

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Vay ngắn hạn ngân hàng	334.950.000.000	91.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	778.165.018.819	427.593.886.656
TỔNG CỘNG	<u>1.113.115.018.819</u>	<u>519.293.886.656</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2016 VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	31.350.000.000	Ngày 26 tháng 3 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	7,85	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.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	24.000.000.000	Ngày 20 tháng 03 năm 2017	Bổ sung 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, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B và lô đất số 140B tọa lạc Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, P. Thắng Lợi, TP.Pleiku, Gia Lai.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN. Gia Lai	79.600.000.000	Ngày 16 tháng 03 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	7,8	Toàn bộ vườn cây cao su tọa lạc tại 928, Xã Ia Púch, Huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN. Tân Định.	100.000.000.000	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Lưu động	8,4	Tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty CP Giai Việt bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại đường Tạ Quang Bửu, P5, Q8, TP.HCM. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 87 theo giấy nhận quyền sử dụng đất số BQ 601752.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN. Quận 2 – TP.HCM	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 02 năm 2017	Bổ sung lưu động	6,5	Sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của Ông Lâu Đức Duy, của Bà Nguyễn Thị Như Loan, của Hồ Thị Diệu Thảo Nguyên, của Nguyễn Ngọc Huyền My.
TỔNG CỘNG	<u>334.950.000.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

16. CHI PHÍ LÃI VAY

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 30/09/2015
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	129.344.596.682	134.951.235.040
Chi phí lãi vay (<i>Thuyết minh số 27</i>)	17.400.212.738	11.205.764.877
TỔNG CỘNG	146.744.809.420	146.156.999.917

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Phải trả bên thứ ba	16.157.365.350	34.602.182.802
Phải trả bên liên quan	33.424.719.969	1.014.709.390
TỔNG CỘNG	49.582.085.319	35.616.892.192

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Ứng trước từ bên thứ ba	123.326.241.720	112.557.987.614
Ứng trước từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	560.000.000	-
TỔNG CỘNG	123.886.241.720	112.557.987.614

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.055.510.957	6.921.650.950
Thuế khác	3.081.609.509	2.439.548.976
TỔNG CỘNG	12.137.120.466	9.361.199.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Chi phí phải trả ngắn hạn	366.644.465.974	331.150.551.521
Lãi vay phải trả	348.020.500.662	299.989.068.246
Khác	18.623.965.312	31.161.483.275
Chi phí phải trả dài hạn	183.517.418.990	96.399.184.594
Lãi vay phải trả	183.517.418.990	96.399.184.594
TỔNG CỘNG	550.161.884.964	427.549.736.115

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

	VNĐ	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Phải trả bên thứ ba	192.080.620.047	170.143.088.443
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	992.748.949.931	442.289.760.953
TỔNG CỘNG	1.184.829.569.978	612.432.849.396

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	
	Ngày 30/9/2016	Ngày 01/01/2016
Vay dài hạn ngân hàng	939.046.596.438	1.428.961.450.552
Vay dài hạn khác	-	-
TỔNG CỘNG	939.046.596.438	1.428.961.450.552

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

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	1.319.691.382.492 265.060.253.500	Ngày 30 tháng 12 năm 2017 Ngày 29/07/2020	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	26 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. HCM; 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 185 Võ Thị Sáu; 9.290.040 cổ phiếu QCGI; toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án.
Hợp đồng số 01/2015/370010/HDT D	21.103.131.656	Ngày 25 tháng 5 năm 2017	Tài trợ thực hiện dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B- Đô thị mới Nam TP. HCM, Việt nam	5,0	Tài sản gắn liền trên 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 TP. HCM
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	86.282.133.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, huyện IaGrai, Tỉnh Gia Lai.
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	8.791.099.451	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 trên 6 đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng (Khoản vay USD quy ra VNĐ)	10.283.615.157	Đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	5,5	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

TỔNG CỘNG 1.717.211.615.257

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 778.165.018.819
Nợ dài hạn 939.046.596.438

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi 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
Năm trước:						
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>
Năm nay:						
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
Phát hành cổ phiếu phổ thông:						
Giảm khác						
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	31.839.253.588	31.839.253.588
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>234.776.132.856</u>	<u>3.828.554.588.677</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

VND

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
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>	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	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310

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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	31.839.253.588	17.999.789.359
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	116	65

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.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015
Doanh thu bán hàng	850.722.519.224	211.040.189.776
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	691.974.683.987	118.449.086.390
Doanh thu bán hàng hóa	132.790.868.379	63.090.496.268
Doanh thu bán điện	25.956.966.858	29.500.607.118

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	3.913.922.888
DOANH THU THUẦN	850.722.519.224	207.126.266.888
25.2 Doanh thu hoạt động tài chính		
		VNĐ
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	105.849.810.000	-
Lãi tiền gửi	983.330.583	2.451.653.300
Lãi khác	3.228.713	440.543
TỔNG CỘNG	106.936.369.296	2.452.093.843
26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
		VNĐ
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015
Giá vốn bất động sản	707.135.410.499	85.583.758.897
Giá vốn bán hàng hóa	127.782.638.983	62.075.780.434
Giá vốn bán điện	16.769.156.102	13.985.103.931
TỔNG CỘNG	851.687.205.584	161.744.641.262
27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
		VNĐ
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	26.678.806.754	-
Chi phí lãi vay	31.923.194.060	11.205.082.598
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	875.344.612	367.844.714
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	534.905.549
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính Khác	(702.307.354)	(1.459.544.809)
TỔNG CỘNG	58.775.038.072	10.648.288.052
28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC		
		VNĐ
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015
Thu nhập khác	27.005.555.727	4.066.735.706
Thu do thanh lý hợp đồng mua căn hộ	3.285.863.303	-
Lãi phạt chậm thanh toán	970.353.089	-
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu từ chênh lệch góp vốn	21.853.194.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Thu nhập khác	896.145.332	4.066.735.706
Chi phí khác	9.038.092.304	677.961.995
Chi phí phạt	-	120.000.000
Chi phí khác	9.038.092.304	557.961.995
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	17.967.463.423	3.388.773.711

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 20% thu nhập chịu thuế.

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 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.

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.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
Phải thu khách hàng			
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Bán hàng	66.000.956
Công ty CP Khang Hưng	Bên Liên quan	Bán hàng	8.133.215.028
Hồ Diệu Thảo	Bên Liên quan	Bán hàng	14.543.891.663
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Bán hàng	139.672.750.000
			162.415.857.697
Người mua trả tiền trước			
Công ty cổ phần ĐT Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	560.000.000
			560.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Các khoản phải thu khác

Công ty cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Chi hộ	8.012.092.372
Công ty cổ phần BĐS Hiệp Phúc	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng	<u>7.500.000.000</u>
			15.612.897.370

Các khoản trả trước người bán

Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	DV Xây dựng	67.943.223.975
Công ty TNHH XD và KD nhà Lập Phúc	Bên Liên quan	Đặt cọc	30.000.000.000
			97.943.223.975

Các khoản phải trả, phải nộp khác

Công ty Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Nhận góp vốn từ hợp đồng BBC	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền	106.603.088.686
Công ty CP BĐS Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	78.217.228.885
Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên Liên quan	Mượn tiền	2.870.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Mượn tiền	16.700.000.000
Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiên	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông	Mượn tiền	18.250.000.000
Công ty TNHH XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mượn tiền	19.408.632.360
Công Ty TNHH Bến Du Thuyền	Công ty con	Mượn tiền	303.100.000.000
Công ty TNHH ĐT TM Dịch vụ Đại Nam	Bên Liên quan	Mượn tiền	24.497.000.000
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan		19.103.000
TỔNG CỘNG			992.748.949.931

31. CHÈNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

			VNĐ
CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2016	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác	460,8	984.664.444.247	213.645.096.437
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		850.722.519.224	207.126.266.888
Doanh thu HĐ tài chính		106.936.369.296	2.452.093.843
Doanh thu HĐ khác		27.005.555.727	4.066.735.706
Chi phí giá vốn, tài chính và chi phí khác	484,1	944.300.645.065	195.027.243.419
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		851.687.205.584	161.744.641.262
Chi phí tài chính		58.775.038.072	10.648.288.052
Chi phí bán hàng		23.047.696.473	11.625.779.837
Chi phí quản lý		1.752.612.622	10.330.572.273
Chi phí khác		9.038.092.304	677.961.995
Lợi nhuận kế toán trước thuế	216,8	40.363.799.192	18.617.853.018

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong 9 tháng đầu năm 2016 so với 9 tháng đầu năm 3/2015:

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2016 tăng với 9 tháng đầu năm 2015 với tỷ **460,8%** % tương ứng tăng về giá trị **771.019** triệu đồng

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ tăng hơn so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong kỳ công ty đẩy mạnh việc bán hàng và bàn giao nhà cho khách hàng.

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác 9 tháng đầu năm 2016 so với 9 tháng đầu năm 2015 tăng với mức độ **749.273 triệu đồng** tương ứng với tỷ lệ **484,1%** .

Lợi nhuận : Lợi nhuận tăng **216,8%** tương ứng **21.745** triệu đồng

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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 Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2016