

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Quý 1 năm 2016

10/1/2016

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

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

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	
Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 14 tháng 04 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	

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2016 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 04 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6,631,363,470,383	5,618,326,016,491
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	37,112,329,672	14,935,166,590
111	1. Tiền		37,112,329,672	14,935,166,590
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16,959,400,000	16,580,000,000
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	16,959,400,000	16,580,000,000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1,085,790,435,708	307,357,025,811
131	1. Phải thu khách hàng	6	147,593,331,167	157,812,383,862
132	2. Trả trước cho người bán	6	873,934,958,243	54,603,676,714
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		5,000,000,000	5,000,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	93,762,175,523	124,443,994,460
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(34,503,029,225)	(34,503,029,225)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	III. Hàng tồn kho	8	5,485,465,376,278	5,273,198,968,902
141	1. Hàng tồn kho		5,543,892,433,329	5,331,626,025,953
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(58,427,057,051)	(58,427,057,051)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		6,040,928,725	6,254,855,188
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1,989,778,036	
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3,262,674,822	5,528,784,973
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		724,355,287	726,070,215
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		64,120,580	
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2,096,312,203,637	1,914,401,950,804
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	274,175,014,000	236,922,214,000
216	6. Phải thu dài hạn khác		274,175,014,000	236,922,214,000
220	II. Tài sản cố định	11	295,835,747,295	298,901,489,842
221	1. Tài sản cố định hữu hình		248,173,293,130	251,267,148,176
222	Nguyên giá		316,603,765,318	316,603,765,318
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(68,427,472,188)	(65,336,617,142)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47,659,454,165	47,634,341,666
228	Nguyên giá		47,723,569,120	47,694,169,120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(64,114,955)	(59,827,454)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	382,524,752,172	357,841,107,812
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		382,524,752,172	357,841,107,812
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1,143,722,690,170	1,020,665,139,150
251	1. Đầu tư vào công ty con		922,414,606,314	787,117,055,294
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		264,099,461,279	276,339,461,279
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(42,791,377,423)	(42,791,377,423)
	VI. Tài sản dài hạn khác		54,000,000	72,000,000
	1. Chi phí trả trước dài hạn		54,000,000	72,000,000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8,727,680,674,020	7,532,727,967,295

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4,931,838,319,313	3,739,082,259,990
310	I. Nợ ngắn hạn		3,163,567,179,305	2,213,430,228,844
311	1. Phải trả người bán	16	58,660,312,221	35,380,348,863
312	2. Người mua trả tiền trước	16	137,803,208,249	112,557,987,614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	8,140,791,470	9,265,783,264
314	4. Phải trả người lao động		1,685,388,184	1,473,511,658
315	5. Chi phí phải trả	18	318,422,014,615	329,833,413,726
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	513,367,752,083	413,056,024,199
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1,360,513,558,212	791,586,662,791
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	764,174,544,198	519,293,886,656
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		799,610,073	982,610,073
330	II. Nợ dài hạn		1,768,271,140,008	1,525,652,031,146
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	124,886,659,902	96,399,184,594
337	2. Phải trả dài hạn khác	10	99,824,476,000	291,396,000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1,543,560,004,106	1,428,961,450,552
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	3,795,842,354,707	3,793,645,707,305
410	I. Vốn chủ sở hữu		3,795,842,354,707	3,793,645,707,305
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		202,065,588,886	199,868,941,484
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		199,868,941,484	182,094,554,117
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		2,196,647,402	17,774,387,367
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8,727,680,674,020	7,532,727,967,295

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 20 tháng 04 năm 2016

Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý I		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		82,966,888,938	43,879,474,416	82,966,888,938	43,879,474,416
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2			(867,825,000)		(867,825,000)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	82,966,888,938	43,011,649,416	82,966,888,938	43,011,649,416
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	(75,842,698,139)	(36,729,281,388)	(75,842,698,139)	(36,729,281,388)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7,124,190,799	6,282,368,028	7,124,190,799	6,282,368,028
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	441,688,205	980,894,227	441,688,205	980,894,227
7. Chi phí tài chính	22	26	(4,429,005,064)	(3,553,038,038)	(4,429,005,064)	(3,553,038,038)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	15	(4,347,636,912)	(3,553,038,038)	(4,347,636,912)	(3,553,038,038)
8. Chi phí bán hàng	25	25	(487,314,733)	(309,384,554)	(487,314,733)	(309,384,554)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	(2,572,231,810)	(1,569,327,325)	(2,572,231,810)	(1,569,327,325)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77,327,397	1,831,512,338	77,327,397	1,831,512,338
11. Thu nhập khác	31	27	2,874,844,811	233,584,487	2,874,844,811	233,584,487
12. Chi phí khác	32	27	(250,000,000)	(618,592,482)	(250,000,000)	(618,592,482)
13. Lợi nhuận khác	40		2,624,844,811	(385,007,995)	2,624,844,811	(385,007,995)
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		2,702,172,208	1,446,504,343	2,702,172,208	1,446,504,343
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(505,524,806)	(23,311,118)	(505,524,806)	(23,311,118)
16. Thuế nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		2,196,647,402	1,423,193,225	2,196,647,402	1,423,193,225
<i>Phân bổ:</i>						
17.1 Lợi ích của CĐ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc



Ngày 20 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		2,702,172,208	20,153,124,145
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		2,934,714,674	12,955,664,053
3	Các khoản dự phòng			2,750,309,029
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(119,342,458)	766,616,507
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(322,345,747)	(5,921,035,977)
6	Chi phí lãi vay		4,347,636,912	12,674,512,837
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9,542,835,589	43,379,190,594
9	Tăng giảm các khoản phải thu		(62,759,009,469)	490,336,991,209
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(212,266,407,376)	(1,346,181,208,647)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		183,297,915,566	731,646,455,892
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(1,971,778,036)	(55,863,744)
13	Tiền lãi vay đã trả		(10,739,090,268)	(13,004,125,674)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1,119,570,898)	(1,836,933,704)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(183,000,000)	(6,223,366,800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(96,198,104,892)	(101,938,860,874)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(118,363,932,357)	(56,633,550,607)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			113,636,364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			(93,000,000,000)
24	Tiền thu hồi từ cho vay			72,000,000,000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(123,057,551,020)	(96,820,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		198,197,797	3,202,112,843
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(241,223,285,580)	(171,137,801,400)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		426,698,137,554	350,124,986,602
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(67,099,584,000)	(168,371,819,725)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		359,598,553,554	181,753,166,877

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho quý tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		22,177,163,082	(91,323,495,397)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		14,935,166,590	106,258,661,987
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		37,112,329,672	14,935,166,590

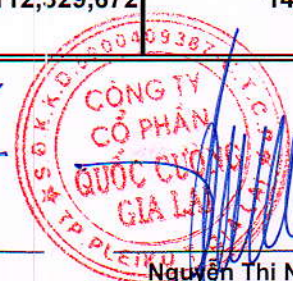


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 20 tháng 04 năm 2016



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 là 195

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

Công ty là công ty mẹ có các công ty con và đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Nguyên vật liệu, dụng cụ

- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.6 Tài sản vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	4.566.681.116	4.831.497.537
Tiền gửi ngân hàng	32.545.648.556	10.103.669.053
TỔNG CỘNG	<u>37.112.329.672</u>	<u>14.935.166.590</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>16.959.400.000</u>	<u>16.580.000.000</u>

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

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

6.1 PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu các đối tượng khác	147.350.330.211	154.675.358.784
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>246.000.956</u>	<u>3.137.025.078</u>
TỔNG CỘNG	<u>147.596.331.167</u>	<u>157.812.383.862</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.262.281.732)	(19.262.281.732)

6.2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Trả trước cho các đối tượng khác	848.782.669.481	54.603.676.714
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>25.152.288.762</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>873.934.958.243</u>	<u>54.603.676.714</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(5.768.057.493)	(5.768.057.493)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<i>Phải thu từ đối tượng khác</i>	76.563.599.553	116.395.007.812
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	17.198.575.970	8.048.986.648
TỔNG CỘNG	<u>93.762.175.523</u>	<u>124.443.994.460</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
	<i>VND</i>			
Bất động sản dở dang(*)	5.353.042.176.462	(58.427.057.051)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)
Hàng hóa bất động sản	85.111.565.264	-	84.581.534.609	-
Nguyên vật liệu	35.140.159.752	-	37.321.335.720	-
Chi phí sản xuất dở dang	39.094.442.075	-	33.320.830.617	-
Thành phẩm	15.502.664.068	-	19.127.279.907	-
Hàng gửi đi bán	2.798.307.349	-	921.342.469	-
Hàng hóa khác	13.203.118.359	-	2.860.300.773	-
TỔNG CỘNG	5.543.892.433.329	(58.427.057.051)	5.331.626.025.953	(58.427.057.051)

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

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
	<i>VND</i>			
Dự án khu dân cư Phước Kiển	3.972.121.595.128	-	3.769.168.514.935	-
Dự án chung cư Giai Việt	568.901.457.643	-	540.441.967.421	-
Dự án chung cư QCGL II	481.227.909.910	(47.465.420.937)	480.529.123.021	(47.465.420.937)
Dự án khu dân cư lô 4 khu 6B	149.573.286.262	(8.100.419.150)	181.831.717.095	(8.100.419.150)
Dự án chung cư The Mansion	72.242.567.445	(2.861.216.964)	66.172.874.233	(2.861.216.964)
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	49.865.973.915	-	58.457.323.603	-
Dự án Thủ Thiêm	57.633.224.671	-	56.671.407.230	-
Các dự án khác	1.476.161.488	-	220.474.320	-
TỔNG CỘNG	5.353.042.176.462	(58.427.057.051)	5.153.493.401.858	(58.427.057.051)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	206.252.800.000	169.000.000.000
Dự án Lương Định Của (ii)	67.922.214.000	67.922.214.000
TỔNG CỘNG	<u>274.175.014.000</u>	<u>236.922.214.000</u>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" tại Khu đất số 4 - dự án khu dân cư ven sông Tân Phong, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, theo Phụ lục hợp đồng số 2, Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 22/HĐKT/2008 ngày 11 tháng 12 năm 2015 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 50/HĐKT/2016 ngày 18/03/2016.
- (ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án "Khu dân cư Lương Định Của" tại Đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam theo HĐHTKD Số 12/2009/HĐ-DE-QC ngày 12 tháng 6 năm 2009 với Công ty Phát triển Kỹ thuật Kinh tế Việt Nam.

10. PHẢI TRẢ TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 03	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Công ty CP Du lịch Việt Nam Vitours (i)	99.533.080.000	
Khác	291.396.000	291.396.000
TỔNG CỘNG	<u>99.824.476.000</u>	<u>291.396.000</u>

- (i) Đây là khoản tiền thu về từ việc chuyển nhượng phần vốn góp của công ty tại công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường theo hợp đồng đã ký ngày 24 tháng 02 năm 2016 giữa công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai và Công ty Cổ Phần Du lịch Vitours

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.327.569.713	316.603.765.318
Muatrong kỳ Thanh lý					
Số cuối kỳ	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.327.569.713	316.603.765.318
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	28.489.879.131	26.089.085.928	9.639.072.010	1.118.580.073	65.336.617.142
Khấu hao trong kỳ Thanh lý	1.732.234.724 -	1.048.229.891 -	303.984.978	6.405.453	3.090.855.046
Số cuối kỳ	30.222.113.855	27.137.315.819	9.943.056.988	1.124.985.526	68.427.472.188
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	113.286.124.030	92.597.414.886	34.174.619.620	11.208.989.640	251.267.148.176
Số cuối kỳ	111.553.889.306	91.549.184.995	33.870.634.642	11.202.584.187	248.176.293.130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

12. TÀI SẢN VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	47.568.600.000	125.569.120	47.694.169.120
Mua trong kỳ	-	29.400.000	29.400.000
Số cuối kỳ	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	-	59.827.454	59.827.454
Hao mòn trong kỳ	-	4.287.501	4.287.501
Số cuối kỳ	-	64.114.955	64.114.955
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	47.568.600.000	65.741.666	47.634.341.666
Số cuối kỳ	47.568.600.000	90.854.165	47.659.454.165

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Dự án nông trường cao su	264.920.912.814	262.585.434.876
Dự án Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	48.669.784.707	26.156.405.005
Khác	4.545.388.211	4.710.601.491
TỔNG CỘNG	382.524.752.172	357.841.107.812

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 14.1</i>)	922.414.606.314	787.117.055.294
Đầu tư vào các công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 14.2</i>)	264.099.461.279	276.339.461.279
TỔNG CỘNG	1.186.514.067.593	1.063.456.516.573
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(42.791.377.423)	(42.791.377.423)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.143.722.690.170	1.020.665.139.150

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Ngày 31 tháng 03 năm 2016				Ngày 31 tháng 12 năm 2015				VND
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")	96,6	459.405.515.384	(3.527.971.652)	455.877.543.732	96,6	459.405.515.384	(3.527.971.652)	455.877.543.732	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP")	55,5	206.891.539.910	(1.635.582.712)	205.255.957.198	55,5	206.891.539.910	(1.635.582.712)	205.255.957.198	
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	126.000.000.000	-	126.000.000.000	90	116.820.000.000	-	116.820.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến ("QCPK")	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000	
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng ("BDTDN")	90	126.117.551.020	(4.430.440.466)	121.687.110.554					
TỔNG CỘNG		922.414.606.314	(9.593.994.830)	912.820.611.484		787.117.055.294	(5.163.554.364)	781.953.500.930	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

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

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 đăng kí tại số 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, đầu tư và xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng các dự án đường bộ và đường sắt, và lắp đặt hệ thống điện và điều hòa không khí.

HP là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. HP có trụ sở đăng kí tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

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

QCPK là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy CNNĐKKD số 0313299902 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng ký tại số 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản, tư vấn xây dựng, xây dựng công trình dân dụng và dịch vụ sửa chữa nhà.

BDTDN là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0401409110 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 01 năm 2011. BDTDN có trụ sở chính tại Phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan. Kinh doanh khu văn phòng, khách sạn, nhà hàng, trung tâm mua sắm, trung tâm hội nghị, bến du thuyền, dịch vụ du lịch, dịch vụ ăn uống, dịch vụ vận chuyển khách du lịch ...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Ngày 31 tháng 03 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
			Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	108.266.191.279	(534.905.549)	107.731.285.730	43,81	108.266.191.279	(534.905.549)	107.731.285.730
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bất động sản	50	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Sparkle Values	Bất động sản	30	55.950.000.000	(32.662.477.044)	23.287.522.956	30	55.950.000.000	(32.662.477.044)	23.287.522.956
Công ty Cổ phần Du lịch Hoàng Cường ("HCT")	Du lịch	50	24.883.270.000	-	24.883.270.000	-	24.883.270.000	-	24.883.270.000
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM")	Bất động sản					33,60	12.240.000.000	(4.430.440.466)	7.809.559.534
TỔNG CỘNG			264.099.461.279	(33.197.382.593)	230.902.078.686		276.339.461.279	(37.627.823.059)	238.711.638.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

15. CHI PHÍ LÃI VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 03	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	28.284.827.935	176.550.341.792
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 26)	<u>4.347.636.912</u>	<u>12.674.512.837</u>
TỔNG CỘNG	<u>32.632.464.847</u>	<u>189.224.854.629</u>

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 03	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Phải trả các đối tượng khác	15.709.358.829	34.365.639.473
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>42.950.953.392</u>	<u>1.014.709.390</u>
TỔNG CỘNG	<u>58.660.312.221</u>	<u>35.380.348.863</u>

16.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 03	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Bên liên quan	35.831.474.922	
Các bên khác	<u>101.971.733.327</u>	<u>112.557.987.614</u>
TỔNG CỘNG	<u>137.803.208.249</u>	<u>112.557.987.614</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03	Ngày 31 tháng 12
	năm 2016	năm 2015
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.307.604.858	6.921.650.950
Thuế khác	<u>1.833.186.612</u>	<u>2.344.132.314</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.140.791.470</u>	<u>9.265.783.264</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	318.422.014.615	329.833.413.726
Lãi vay phải trả	290.727.842.168	298.671.930.451
Khác	27.694.172.447	31.161.483.275
Dài hạn	124.886.659.902	96.399.184.594
Lãi vay phải trả	124.886.659.902	96.399.184.594
TỔNG CỘNG	<u>443.308.674.517</u>	<u>426.232.598.320</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Doanh thu chưa thực hiện	513.367.752.083	413.056.024.199
TỔNG CỘNG	<u>513.367.752.083</u>	<u>413.056.024.199</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	768.471.999.838	632.329.399.838
<i>Phải trả bên khác</i>	592.041.553.373	159.257.262.953
TỔNG CỘNG	<u>1.360.513.553.212</u>	<u>791.586.662.791</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

21. VAY

VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Chênh lệch do đánh giá lại	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	519.293.886.656	281.300.000.000	(36.300.000.000)	(119.342.458)	764.174.544.198
Vay dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656	-	(4.600.000.000)	(119.342.458)	422.874.544.198
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	91.700.000.000	281.300.000.000	(31.700.000.000)	-	341.300.000.000
Vay dài hạn	1.428.961.450.552	145.398.137.554	(30.799.584.000)		1.543.560.004.106
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.428.961.450.552	145.398.137.554	(30.799.584.000)		1.543.560.004.106
TỔNG CỘNG	1.948.255.337.208	426.698.137.554	(67.099.584.000)	(119.342.458)	2.307.734.548.304

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	38.500.000.000 VND	Ngày 12 tháng 09 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Từ 8 đến 10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	24.000.000.000	Ngày 11 tháng 09 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	8	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, lô đất số 138B tọa lạc tại số 140A Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 90 tọa lạc tại Đường Trần Phú, Phường Diên Hồng, Thành phố Pleiku; và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	78.800.000.000	Ngày 16 tháng 03 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	7,8	Vườn cao su tọa lạc tại số 928, Phường La Púch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn-CN Tân Định	100.000.000.000	Ngày 16 tháng 03 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	8,5	Tài sản thuộc quyền sở hữu của công ty Cổ Phần 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 chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 601752
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương HCM chi nhánh Quận 2		Ngày 28 tháng 02 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	6,5	1 Sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan, 3 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của Ông Lâu Đức Duy, 2 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Thảo Nguyên, 1 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My
	100.000.000.000				
TỔNG CỘNG	<u>341.300.000.000</u>				

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2016	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung					
- Hợp đồng số 02/2010/370010/HDTD	1.499.247.441.049	Ngày 30 tháng 12 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	26 GCN QSD thuộc khu dân cư 13E, Xã Phong phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; 6 GCN QSD 185 Võ Thị Sáu; 9.290.040 cổ phiếu QCG của bà Nguyễn Thị Như Loan; toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án
	265.060.253.500	Ngày 29 tháng 7 năm 2020			
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	89.244.486.656	Ngày 28 tháng 5 năm 2019	Tài trợ dự án nhà ở xã hội, khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B - Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	5	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, Khu chức năng 6B Đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	92.282.133.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD350885 tại xã IaGrăng và IaTô, Huyện IaGrai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

21. VAY (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 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					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	Ngày 20 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Khoản vay USD	11.809.134.647	Ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	5,5	
TỔNG CỘNG	<u>1.966.434.548.304</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	422.874.544.198				
<i>Nợ dài hạn</i>	1.543.560.004.106				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	199.868.941.484	3.793.645.707.305
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.196.647.402	2.196.647.402
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	202.065.588.886	3.795.842.354.707

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số dư cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

22.3 Cổ phiếu

	<u>Ngày 31 tháng 03 năm 2016</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu phổ thông	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
0		
Tổng doanh thu	<u>82.966.888.938</u>	<u>391.440.535.044</u>
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	53.245.729.831	251.289.272.316
Doanh thu bán hàng hóa	23.612.055.979	93.433.645.632
Doanh thu bán điện	6.109.103.128	46.717.617.096
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại		(5.675.211.706)
Doanh thu thuần	<u>82.966.888.938</u>	<u>385.765.323.338</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lãi tiền gửi	322.347.312	5.807.399.613
Thu từ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Bất lợi thương mại từ sáp nhập SGX	-	-
Khác	119.340.893	2.155.445
TỔNG CỘNG	441.688.205	5.809.555.058

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Giá vốn bất động sản	45.490.984.721	219.463.207.159
Giá vốn bán hàng hóa	25.536.583.733	91.352.573.056
Giá vốn bán điện	4.815.129.685	23.133.538.092
TỔNG CỘNG	75.842.698.139	333.949.318.307

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí bán hàng	487.314.733	13.005.547.268
- Chi phí hoa hồng môi giới		11.285.860.567
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	484.341.469	1.352.679.156
- Chi phí khấu hao	1.766.064	4.687.431
- Chi phí bán hàng khác	1.207.200	362.320.114
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.572.231.810	9.843.928.658
- Chi phí nhân viên	1.023.384.356	4.645.164.289
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	987.747.324	4.644.756.034
- Chi phí khấu hao	65.223.207	215.817.768
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	495.876.923	338.190.567
TỔNG CỘNG	3.059.546.543	22.849.475.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí lãi vay	4.347.636.912	12.674.512.837
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	72.698	766.616.507
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư dài hạn		3.475.346.661
Hoàn nhập lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lỗi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	81.295.454	-
TỔNG CỘNG	4.429.005.064	16.916.476.005

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Thu nhập khác	2.874.844.811	2.845.697.812
Lãi phạt chậm thanh toán	149.318.308	998.189.884
Thu do thanh lý hợp đồng căn hộ	2.818.700.474	781.372.035
Thu từ thanh lý tài sản cố định		113.636.364
Thu nhập khác	(93.174.471)	952.499.529
Chi phí khác	(250.000.000)	(552.181.825)
Lỗi do thanh lý hợp đồng căn hộ		-
Hoàn nhập lãi phạt chậm thanh toán		(49.487.985)
Chi phí khác	(250.000.000)	(502.693.840)
LỢI NHUẬN KHÁC	2.624.844.811	2.293.515.987

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") như sau:

- ▶ Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế.
- ▶ Đối với hoạt động thủy điện: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm từ ngày thành lập và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo và thuế suất hiện hành trong các năm sau đó.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu T&C	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	180.000.000
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Bán hàng hóa	66.000.956
			<u>246.000.956</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	35.281.474.922
Công Ty Cổ phần đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch	550.000.000
			<u>35.831.474.922</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	<u>25.152.288.762</u>
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty Cổ phần giai Việt	Công ty liên kết	Chi hộ	7.967.092.372
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Tạm ứng	100.804.998
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	30.678.600
Hồ Viết Mạnh	Cổ đông	Tạm ứng	1.500.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Tạm ứng	100.000.000
TỔNG CỘNG			<u>17.198.575.970</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Góp vốn	42.950.953.392
Các khoản phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận góp vốn từ hợp đồng BCC	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Mượn tiền	107.411.010.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Công ty con	Mượn tiền	78.271.228.885
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	5.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Mượn tiền	52.840.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông	Mượn tiền	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mượn tiền	949.760.953
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	45.000.000.000
Nguyễn Quốc Cường	Cổ đông	Mượn tiền	30.000.000.000
TỔNG CỘNG			768.471.999.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý 1/2016	Quý 1/2015
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	195,1	86.283.421.954	44.226.128.130
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		82.966.888.938	43.011.649.416
Doanh thu HĐ tài chính		441.688.205	980.894.227
Doanh thu HĐ khác		2.874.844.811	233.584.487
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	195,4	83.581.249.746	42.779.623.787
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		75.842.698.139	36.729.281.388
Chi phí tài chính		4.429.005.064	3.553.038.038
Chi phí kinh doanh		3.059.546.543	1.878.711.879
Chi phí khác		250.000.000	618.592.482
Lợi nhuận kế toán trước thuế	186,8	2.702.172.208	1.446.504.343

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 1/2016 so với quý 1/2015:

+ Doanh thu: Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 1 năm 2016 tăng **195,1%** so với quý 1 năm 2015 tương ứng với giá trị **86.283/44.226(trđ)= 42.057trđ**

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

+ Chi phí: Giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 1 năm 2016 tăng **195,4%** so với quý 1 năm 2015 tương ứng với giá trị **83.581/42.779(trđ)= 40.801trđ**.

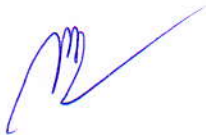
Nguyên nhân cơ bản của việc tăng này là do ảnh hưởng từ nguyên nhân tăng doanh thu như đã phân tích ở trên

Lợi nhuận: Lợi nhuận quý 1 năm 2016 tăng so với quý 1 năm 2015 với mức độ: **2.702/1.446(trđ)= 1.255trđ** tương ứng với tỷ lệ tăng là **186,8%**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2016

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


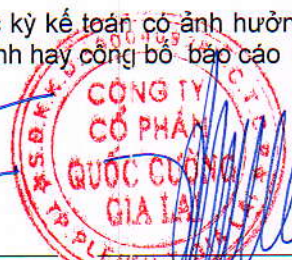
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Đa Thời
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2016