

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

Số tham chiếu: 60825713/18590348

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.209.677.701.296	4.040.015.105.460
310	I. Nợ ngắn hạn		4.125.125.345.381	2.513.348.416.723
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	163.672.308.203	35.616.892.192
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	70.509.586.605	112.557.987.614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	15.041.392.989	9.361.199.926
314	4. Phải trả người lao động		1.969.731.474	1.909.696.696
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	595.962.426.022	331.150.551.521
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	738.017.244.635	890.042.742.649
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	750.990.615.053	612.432.849.396
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.788.376.260.327	519.293.886.656
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		585.780.073	982.610.073
330	II. Nợ dài hạn		84.552.355.915	1.526.666.688.737
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	-	96.399.184.594
337	2. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	3. Vay dài hạn	25	81.025.572.412	1.428.961.450.552
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	3.235.387.503	1.014.657.591
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.006.927.418.502	3.939.369.368.217
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.006.927.418.502	3.939.369.368.217
411	1. Vốn cổ phần	26.1	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	807.235.430.600	807.235.430.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(1.690.000)	(1.690.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	35.249.925.221	35.249.925.221
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	247.772.401.211	202.936.879.268
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		202.936.879.268	181.158.281.828
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		44.835.521.943	21.778.597.440
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		165.378.251.470	142.655.723.128
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.216.605.119.798	7.979.384.473.677

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

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

VND

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

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017

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

VND

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

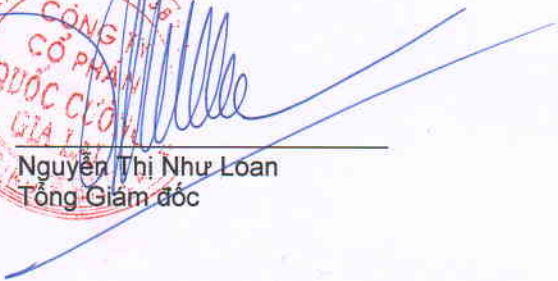
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng-12 năm 2016

VND

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


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập


Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con như sau:

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

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

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

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (“DNM”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0401409110 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DNM có trụ sở đăng ký tại Phường Nại Thiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của DNM.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 20 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	8 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư phát triển

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

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

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

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

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

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

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

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

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

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

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

16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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

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

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

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

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

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

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

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

18. CHI PHÍ LÃI VAY

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

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

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

Trong đó:

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

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

(ii) Số tiền này thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty TNHH Bắc Phước Kiến theo Hợp đồng 20/14/HĐHT/QCGL-BPK nhằm phục vụ mục đích đền bù và giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư phía bắc Phước Kiến, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm, Tập đoàn đã hoàn trả 230.000.000.000 VND cho công ty này mà không bị tính lãi.

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

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

25. VAY

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

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

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

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

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

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

25.2 Vay cá nhân

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

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

25. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung					
- Hợp đồng số 02/2010/370010/HDTD	1.086.804.667.935	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,9	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án Phước Kiển; 25 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 13E, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và 9.290.040 cổ phiếu QCGI sở hữu bởi bà Nguyễn Thị Như Loan
	265.060.253.500	Ngày 31 tháng 3 năm 2017			
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	24.816.699.656	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Tài trợ dự án nhà ở xã hội, khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B - Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	5	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, Khu chức năng 6B Đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	83.282.133.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai
Ngân Hàng Liên Doanh Việt - Nga – Chi nhánh Đà Nẵng					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Khoản vay USD	10.493.108.997	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	5,5	
TỔNG CỘNG	1.479.247.962.539				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.398.222.390.127				
<i>Vay dài hạn</i>	81.025.572.412				

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	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
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	44.835.521.943	44.835.521.943
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>247.772.401.211</u>	<u>3.841.549.167.032</u>

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

26.3 Cổ phiếu

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do Công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.141	275.129.141

26.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- ▶ Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế (2015: 22%).
- ▶ Đối với hoạt động thủy điện: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm từ ngày thành lập, được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo và áp dụng thuế suất hiện hành trong các năm sau đó.

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

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

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	67.698.741.136	-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua dịch vụ xây dựng	52.080.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	628.290.000	16.372.680.000
TỔNG CỘNG			120.407.031.136	16.372.680.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đồng	Tạm ứng	6.800.000.000	31.005.632.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang	Bên liên quan	Tạm ứng Lãi	15.000.000.000 149.557.500	- -
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty liên kết	Tạm ứng	8.029.592.372	-
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đồng	Tạm ứng	7.735.457.171	7.735.457.171
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Tạm ứng	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Tạm ứng	1.517.034.667	1.517.034.667
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	-	30.678.600
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tạm ứng	-	34.000.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đồng	Mượn tiền	89.675.000.000	-
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Bên liên quan	Mua cổ phần QCLA	1.030.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc	Tạm ứng	12.640.000.000	9.490.000.000
Ông Lại Thế Hà	Bên liên quan	Tạm ứng	6.300.000.000	2.100.000.000
TỔNG CỘNG			158.376.641.710	95.378.802.438

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

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

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

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

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

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

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Bất động sản	Cao su	Thủy điện	Kinh doanh hàng hóa	Tổng cộng
VND					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày					
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.343.912.209.762	-	46.425.217.946	198.025.607.243	1.588.363.034.951
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	54.942.213.693	-	17.571.829.345	8.115.347.039	80.629.390.077
Chi phí không phân bổ					(144.614.394.576)
Thu nhập không phân bổ					128.804.892.938
Chia lỗ từ công ty liên kết					(510.967.320)
Lợi nhuận thuần trước thuế					64.308.921.119
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(17.457.307.943)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(2.220.729.912)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					
					44.630.883.264
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	7.389.426.163.920	290.930.787.015	410.823.206.937	81.638.827.369	8.172.818.985.241
Tài sản không phân bổ					43.786.134.557
Tổng tài sản					
					8.216.605.119.798
Công nợ bộ phận	3.741.457.907.389	12.357.422.723	156.087.501.868	278.942.577.277	4.188.845.409.257
Công nợ không phân bổ					20.832.292.039
Tổng công nợ					
					4.209.677.701.296

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

35. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

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

VND

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

36. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

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

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

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

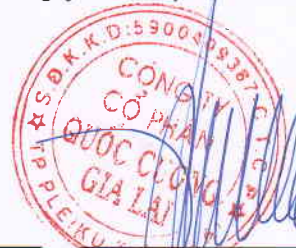
Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2017