

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận  
đăng ký kinh doanh**

Số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 18 tháng 5 năm 2015.

**Hội đồng Quản trị**

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch
Ông Lại Thế Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên
Ông Cao Đăng Hoạt	Thành viên

(cho đến ngày 25.9.2017)

**Ban Kiểm soát**

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
	(từ ngày 29.6.2017)
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên
	(từ ngày 29.6.2017)
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
	(từ ngày 29.6.2017)
Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng ban
	(cho đến ngày 27.4.2017)
Ông Đào Quang Diệu	Thành viên
	(cho đến ngày 29.6.2017)

**Ban Giám đốc**

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**

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
------------------------	---------------

**Trụ sở chính**

Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 61. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên 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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 9 tháng 4 năm 2018



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC 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 (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2017, và được Ban Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2018. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 61.

### **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 Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và 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 việc 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 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 của Tập đoàn, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 nêu trên 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 10 tháng 4 năm 2017.

### Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Việt Hùng Trân  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0048-2018-006-1



Lương Thị Ánh Tuyết  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3048-2017-006-1

Chữ ký được ủy quyền  
Số hiệu báo cáo kiểm toán: EL-HCMC7195  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2018

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán tại Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**Mẫu số B 01 – DN/HN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.590.977.404.486</b>	<b>6.719.930.496.048</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	97.776.284.431	102.120.190.970
111	Tiền		47.776.284.431	9.120.190.970
112	Các khoản tương đương tiền		50.000.000.000	93.000.000.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>17.351.864.583</b>	<b>17.230.000.000</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	17.351.864.583	17.230.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.576.944.979.325</b>	<b>570.056.186.217</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	144.367.296.865	121.191.841.788
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.202.096.392.115	150.156.747.333
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.243.035.620.308	311.261.927.059
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(12.554.329.963)	(12.554.329.963)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	10	<b>6.851.928.775.336</b>	<b>6.019.925.230.835</b>
141	Hàng tồn kho		6.871.616.124.470	6.052.526.182.592
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.687.349.134)	(32.600.951.757)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>46.975.500.811</b>	<b>10.598.888.026</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		13.621.243.656	206.267.261
152	Thuế GTGT được khấu trừ		32.918.264.919	8.000.600.981
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		418.126.067	2.392.019.784
155	Tài sản ngắn hạn khác		17.866.169	-

Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**Mẫu số B 01 – DN/HN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.817.534.878.462</b>	<b>1.496.674.623.750</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>141.691.268.940</b>	<b>243.505.600.000</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	141.691.268.940	243.505.600.000
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>597.647.518.737</b>	<b>289.939.083.256</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	550.032.435.220	242.298.645.083
222	Nguyên giá		641.941.144.736	320.163.831.307
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.908.709.516)	(77.865.186.224)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	47.615.083.517	47.640.438.173
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.723.569.120
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(108.485.603)	(83.130.947)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>21.724.230.605</b>	<b>21.929.896.734</b>
231	Nguyên giá		27.412.370.931	27.412.370.931
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.688.140.326)	(5.482.474.197)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>328.368.521.537</b>	<b>490.411.388.307</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	328.368.521.537	490.411.388.307
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>261.318.758.766</b>	<b>338.024.433.850</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(b)	239.647.790.838	338.024.433.850
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	21.670.967.928	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>466.784.579.877</b>	<b>112.864.221.603</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	15	118.054.607.303	112.864.221.603
268	Tài sản dài hạn khác		377.267.629	-
269	Lợi thế thương mại	16	348.352.704.945	-
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>11.408.512.282.948</b>	<b>8.216.605.119.798</b>

Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.302.432.255.371</b>	<b>4.209.677.701.296</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.990.000.616.945</b>	<b>4.125.125.345.381</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	112.996.648.198	163.672.308.203
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	28.342.101.867	70.509.586.605
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	19	93.054.845.012	15.041.392.989
314	Phải trả người lao động		3.039.323.803	1.969.731.474
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	61.282.439.882	595.962.426.022
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	756.048.502.056	738.017.244.635
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	5.759.411.523.859	750.990.615.053
320	Vay ngắn hạn	23(a)	175.000.541.195	1.788.376.260.327
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		824.691.073	585.780.073
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>312.431.638.426</b>	<b>84.552.355.915</b>
337	Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	Vay dài hạn	23(b)	310.846.325.846	81.025.572.412
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24	1.293.916.580	3.235.387.503
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.106.080.027.577</b>	<b>4.006.927.418.502</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.106.080.027.577</b>	<b>4.006.927.418.502</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	807.235.430.600	807.235.430.600
415	Cổ phiếu quỹ	26	(1.690.000)	(1.690.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	26	35.249.925.221	35.249.925.221
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	414.581.077.298	247.772.401.211
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		236.079.418.306	202.936.879.268
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		178.501.658.992	44.835.521.943
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	97.722.184.458	165.378.251.470
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.408.512.282.948</b>	<b>8.216.605.119.798</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 9 tháng 4 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Mã số	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	856.705.933.334	1.588.363.034.951
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	856.705.933.334	1.588.363.034.951
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(708.122.654.368)	(1.507.733.644.874)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	148.583.278.966	80.629.390.077
21	Doanh thu hoạt động tài chính	429.261.626.222	107.793.913.865
22	Chi phí tài chính	(25.151.629.936)	(107.988.416.045)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(24.197.456.776)	(68.175.878.745)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	25.525.024.329	(510.967.320)
25	Chi phí bán hàng	(28.110.665.319)	(30.835.950.639)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(27.618.723.391)	(5.790.027.892)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	522.488.910.871	43.297.942.046
31	Thu nhập khác	4.156.238.921	42.845.581.270
32	Chi phí khác	(17.878.980.281)	(21.834.602.197)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(13.722.741.360)	21.010.979.073
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	508.766.169.511	64.308.921.119
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(104.207.224.617)	(17.457.307.943)
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	1.941.470.923	(2.220.729.912)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	406.500.415.817	44.630.883.264
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	405.167.720.526	44.835.521.943
62	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.332.695.291	(204.638.679)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.463	163
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.463	163

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2018



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**Mẫu số B 03 – DN/HN**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>508.766.169.511</b>	<b>64.308.921.119</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	32.309.793.174	13.615.477.478
03	Các khoản dự phòng	(12.913.602.623)	(47.774.804.556)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	10.120.969	101.294.064
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(451.405.844.128)	(66.197.905.915)
06	Chi phí lãi vay	24.197.456.776	68.175.878.745
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>100.964.093.679</b>	<b>32.228.860.935</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(717.846.888.263)	238.723.630.223
10	Tăng hàng tồn kho	(819.089.941.878)	(704.016.219.373)
11	Tăng các khoản phải trả	4.504.225.249.193	834.088.947.295
12	Tăng chi phí trả trước	(382.392.037.804)	(112.882.426.098)
14	Tiền lãi vay đã trả	(340.266.625.216)	(17.921.333.208)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(25.417.347.806)	(12.853.718.181)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	396.830.000
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.320.176.501.905</b>	<b>257.764.571.593</b>
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(166.488.013.233)	(10.776.136.590)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	818.181.818	2.772.727.273
23	Chi tiền để gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	(121.864.583)	(650.000.000)
24	Thu từ tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	-
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.447.517.411.744)	(643.386.610.983)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	788.080.000.000	528.708.080.000
27	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.073.517.471	573.788.273
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(822.155.590.271)</b>	<b>(122.758.152.027)</b>
	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
31	Tiền nhận góp vốn chủ sở hữu	-	28.920.000.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	609.656.995.855	1.361.711.729.634
34	Chi trả nợ gốc vay	(1.993.211.961.553)	(1.440.666.528.167)
36	Chi trả cổ tức	(118.809.852.475)	-
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(1.502.364.818.173)</b>	<b>(50.034.798.533)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(4.343.906.539)</b>	<b>84.971.621.033</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4 102.120.190.970</b>	<b>17.148.569.937</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4 97.776.284.431</b>	<b>102.120.190.970</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 5 đến trang 61 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 ngày 18 tháng 5 năm 2015.

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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 211 nhân viên (2016: 181 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 7 công ty con và 2 công ty liên kết. Chi tiết các công ty con và công ty liên kết được trình bày như sau:



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**

**(a) Đầu tư vào công ty con**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ trụ sở chính	31.12.2017		31.12.2016	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Kinh doanh bất động sản	621 Quốc lộ 13, Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP.HCM	90	90	-	-
2	Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Phường Nại Thiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng	90	90	90	90
3	Công ty Cổ phần Bất Động sản Sông Mã	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, kinh doanh phát triển nhà, môi giới mua bán nhà	76 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	99,8	99,8	-	-
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phát	Kinh doanh bất động sản	26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	90	90	-	-
5	Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP.Pleiku, Tỉnh Gia Lai	90	90	90	90
6	Công ty Cổ phần Giai Việt (*)	Kinh doanh bất động sản	82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường 6, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	98,9	98,9	50	50
7	Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Kinh doanh bất động sản	26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	80	80	80	80
8	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Kinh doanh bất động sản	11 Km số 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	-	-	55	55

(\*) Hiện nay, Tập đoàn nắm giữ 98,9% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Giai Việt trong đó 50% quyền biểu quyết trực tiếp và 48,9% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sông Mã.



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LẠI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ trụ sở chính	31.12.2017		31.12.2016	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")	Kinh doanh bất động sản	26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	31,39	31,39	31,39	31,39
2	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Kinh doanh bất động sản	E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	43,81	43,81	43,81	43,81
3	Công ty Cổ phần Giai Việt	Kinh doanh bất động sản	82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	-	-	50	50
4	Công ty TNHH Sparkle Values	Kinh doanh bất động sản	Lầu 8, tòa nhà Vista, số 628C, Xa lộ Hà Nội, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	-	-	50	50

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập 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 tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

**Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong công ty liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên công ty liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

**2.5 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.5 Lợi thế thương mại (tiếp theo)**

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị 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.

**2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.7 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

**2.8 Hàng tồn kho**

*Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.8 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ. Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

**2.9 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

**2.10 Tài sản cố định**

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

*Khấu hao*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nếu ngắn hơn. Thời gian khấu hao của các loại tài sản như sau:

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

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.10 Tài sản cố định (tiếp theo)

#### *Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

### 2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

#### *Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Nhà cửa

25 năm

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2017, Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### *Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 2.12 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. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.



## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.13 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

### 2.14 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

### 2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm của khách hàng đã trả trước đặt cọc cho các dự án mà Tập đoàn đang kinh doanh. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

### 2.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.18 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

**2.19 Phân chia lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/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:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất.

**2.20 Chia cổ tức**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

**2.21 Ghi nhận doanh thu**

**(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(a) Doanh thu bán hàng (tiếp theo)**

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

**(b) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**(c) Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua, phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua.

**(d) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(f) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2.22 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.23 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm lãi tiền vay, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái.

**2.24 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí cho nhân viên bán hàng, giới thiệu và quảng cáo sản phẩm, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển và chi phí bằng tiền khác.

**2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các chi phí về lương và phúc lợi của nhân viên bộ phận quản lý, chi phí dụng cụ văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp và chi phí bằng tiền khác.

**2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.27 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.28 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt 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 khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

**2.29 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH****3.1 Mua công ty trong năm****(a) Mua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (“Sông Mã”)**

Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua 99,8% lợi ích vốn chủ sở hữu của công ty Cổ phần Sông Mã với tổng giá phí là 332.996.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị tạm tính ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.577.390
Các khoản phải thu ngắn hạn	125.341.600.667
Hàng tồn kho	45.279.060.000
Tài sản khác	70.538.356.600
	<b>241.208.594.657</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả khác	(161.625.583.498)
	<b>(161.625.583.498)</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>79.583.011.159</b>
Lợi thế thương mại	253.572.154.863
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	159.166.022
Tổng giá phí	332.996.000.000
Khoản tiền thu được	-
Tiền thuần chi ra	332.996.000.000

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc chưa xác định được giá trị hợp lý tài sản thuần của Sông Mã và sẽ có những điều chỉnh theo kết quả định giá chính thức.

**(b) Mua Công ty Cổ phần Hiệp Phúc (“Hiệp Phúc”)**

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua 90% lợi ích vốn chủ sở hữu của Hiệp Phúc với giá phí là 136.659.970.000 đồng.



**3 NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN, GÓP VỐN, THANH LÝ (tiếp theo)****(c) Mua Công ty Cổ phần Hiệp Phúc (“Hiệp Phúc”) (tiếp theo)**

Việc hợp nhất kinh doanh này ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị tạm tính ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.316.338.324
Các khoản phải thu ngắn hạn	115.855.500
Hàng tồn kho	33.868.504.410
Tài sản khác	7.956.966.614
	<b>105.257.664.848</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(3.000.000.000)
Phải trả khác	(72.873.832.455)
	<b>(75.873.832.455)</b>
	<b>29.383.832.393</b>
<b>Tài sản thuần</b>	
Lợi thế thương mại	110.214.520.846
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.938.383.239
	<b>136.659.970.000</b>
Giá phí	136.659.970.000
	<b>136.659.970.000</b>

(\*) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc chưa xác định được giá trị hợp lý tài sản thuần của Hiệp Phúc và sẽ có những điều chỉnh theo kết quả định giá chính thức.

**3.2 Bán công ty trong năm****(a) Bán Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú (“Hiệp Phú”)**

Trong năm 2017, Tập đoàn đã chuyển nhượng tổng cộng 70% vốn cổ phần của Hiệp Phú cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú land. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn chỉ còn nắm giữ 5% vốn cổ phần của Hiệp Phú.

**(b) Bán Công ty TNHH Sparkle Values (“Sparkle Values”)**

Trong năm 2017, Tập đoàn đã mua thêm 55% phần vốn góp trong Sparkle Values và sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Sparkle Value cho Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không còn khoản đầu tư nào vào Sparkle Values.

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Tiền mặt	15.311.997.097	3.457.076.858
Tiền gửi ngân hàng (i)	32.464.287.334	5.663.114.112
Các khoản tương đương tiền (ii)	50.000.000.000	93.000.000.000
	97.776.284.431	102.120.190.970

- (i) Bao gồm trong tiền gửi ngân hàng là số tiền 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 1.548.016.962 Đồng 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 là 5%/năm. Bao gồm trong các khoản tương đương tiền là số tiền là 50.000.000.000 đồng 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 các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án De Capella Quận 2 của Tập đoàn.

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) 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 là 6,5%/năm, và trong đó, số dư tiền gửi là 6.000.000.000 Đồng và 11.351.864.583 Đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn của Tập đoàn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 23).

**(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngành nghề kinh doanh	31.12.2017		31.12.2016	
		Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Kinh doanh bất động sản	31,39	31,39	31,39	31,39
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Kinh doanh bất động sản	43,81	43,81	43,81	43,81
Công ty Cổ phần Giai Việt	Kinh doanh bất động sản	-	-	50	50
Công ty TNHH Sparkle Values	Kinh doanh bất động sản	-	-	30	30



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LẠI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á VND	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia VND	Công ty Cổ phần Giai Việt VND	Công ty TNHH Sparkle Values VND	Tổng cộng VND
<b>Giá trị đầu tư</b>					
Số đầu năm	134.881.689.158	108.266.191.279	75.000.000.000	55.950.000.000	374.097.880.437
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	89.016.122.279
Chuyển nhượng trong năm	-	-	(75.000.000.000)	(144.966.122.279)	(219.966.122.279)
Số cuối năm	134.881.689.158	108.266.191.279	-	-	243.147.880.437
<b>Phân lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b>					
Số đầu năm	(450.193.882)	(2.274.830.267)	-	(33.348.422.438)	(36.073.446.587)
Phân lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	(773.698.848)	(1.366.602)	-	26.300.089.779	25.525.024.329
Chuyển nhượng trong năm	-	-	-	7.048.332.659	7.048.332.659
Số cuối năm	(1.223.892.730)	(2.276.196.869)	-	-	(3.500.089.599)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	134.431.495.276	105.991.361.012	75.000.000.000	22.601.577.562	338.024.433.850
Số cuối năm	133.657.796.428	105.989.994.410	-	-	239.647.790.838

**5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(c) Đầu tư khác**

Chủ yếu bao gồm khoản đầu tư tương ứng với 5% quyền sở hữu và quyền biểu quyết vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú có trụ sở đăng ký 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 Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

**6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	99.532.879.972	62.336.763.164
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	44.834.416.893	58.855.078.624
	<u>144.367.296.865</u>	<u>121.191.841.788</u>

(\*) Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải thu khách hàng:

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nguyên Giáp	38.306.735.896	20.196.191.252
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	9.927.608.266	7.564.011.079
	<u>48.234.344.162</u>	<u>27.760.202.331</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 1.126.639.963 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9.

**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	406.461.737.951	29.749.716.197
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	795.634.654.164	120.407.031.136
	<u>1.202.096.392.115</u>	<u>150.156.747.333</u>



**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

- (\*) Chi tiết các người bán chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư trả trước cho người bán ngắn hạn:

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn	149.831.684.315	-
Công ty Cổ phần ADEC (“ADEC”) (i)	122.000.000.000	-
	<u>149.831.684.315</u>	<u>-</u>

- (i) Đây là khoản tiền Công ty thanh toán trước cho ADEC về việc đồng ý nhận chuyển nhượng dự án Khu chung cư lô H – thuộc khu dân cư ADC. Để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, Công ty đã nhận thế chấp 5.323.551 cổ phần tại ADC do bà Trần Thị Thùy Hương sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư trả trước cho người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 1.980.000.000 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9.

**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Tạm ứng cho việc đền bù giải tỏa đất (i)	738.894.140.000	59.035.000.000
Cho mượn không lãi suất (ii)	404.697.111.493	223.275.986.195
Ký quỹ, ký cược (iii)	75.000.000.000	10.764.120.580
Tạm ứng cho nhân viên	11.992.805.391	-
Phải thu khác	12.451.563.424	18.186.820.284
	<u>1.243.035.620.308</u>	<u>311.261.927.059</u>

- (i) Số tiền này thể hiện các khoản tạm ứng cho các cá nhân và công ty liên quan đến việc đền bù, giải tỏa đất tại các dự án của Tập đoàn. Trong đó, bao gồm số tiền 549.145.940.000 đồng tạm ứng cho ông Đinh Văn Hùng để thực hiện việc giải tỏa đất tại khu dân cư Bắc Phước Kiển, Huyện Nhà Bè; số tiền 120.013.200.000 đồng tạm ứng cho ông Hồ Viết Mạnh để thực hiện việc giải tỏa tại khu dân cư Sông Mã tại xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè; số tiền 59.035.000.000 Đồng tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải liên quan đến việc đền bù tại Phường Long Phước, Quận 9.
- (ii) 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 tổng cộng là 383.884.840.000 Đồng.
- (iii) Số tiền này thể hiện khoản đặt cọc cho ông Phạm Ngọc Tấn theo hợp đồng đặt cọc số 078/HĐĐC ký ngày 7 tháng 8 năm 2017 nhằm chuyển nhượng các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 17/12 Quốc lộ 13, KP3, Phường Hiệp Phước, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)**

Trong đó:

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Bên thứ ba	739.837.580.308	177.581.469.888
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	503.898.040.000	133.680.457.171
	<u>1.243.735.620.308</u>	<u>311.261.927.059</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 59.035.000.000 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9.

**(b) Phải thu dài hạn khác**

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh		
Dự án Tân Phong (*)	74.312.741.440	243.505.600.000
Dự án khu dân cư Phước Kiển (**)	67.378.527.500	-
	<u>141.691.268.940</u>	<u>243.505.600.000</u>

(\*) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án “Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong” tại Khu đất số 4, 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 Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (“Tân Thuận”). Theo đó, Công ty và Tân Thuận sẽ cùng hợp tác góp vốn đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh dự án này. Công ty sẽ được phân chia hiệu quả đầu tư (lợi nhuận hoặc lỗ) với tỷ lệ là 90%. Tại ngày 28 tháng 11 năm 2017, Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (“Tân Thuận”) đã ký với Công ty hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án khu ven sông, phường Tân Phong, quận 7 số 271/HĐKT/2017 nhằm chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng đất của một phần dự án với tổng giá trị là 239.348.000.000 đồng.

(\*\*) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án khu dân cư Phước Kiển tại phía bắc đường Đào Sư Tích xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận chung số 28.06/TTNT/SADECO-QCGL.17 với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn. Theo đó, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn cùng hợp tác góp vốn để hoàn thành việc đền bù giải tỏa mặt bằng khu đất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc còn trong hạn nhưng khó thu hồi.



## 9 NỢ QUÁ HẠN

	Tại ngày 31.12.2017			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn
<b>Các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
Ông Nguyễn Thắng Hải (*)	59.035.000.000	49.587.310.000	9.447.690.000	3 năm
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	-	1.000.000.000	3 năm
Công ty Cổ phần Constrexum Bình Định	980.000.000	-	980.000.000	3 năm
Bà Đặng Thị Thu Hường	925.474.827	-	925.474.827	3 năm
Khác	201.165.136	-	201.165.136	3 năm
	<u>62.141.639.963</u>	<u>49.587.310.000</u>	<u>12.554.329.963</u>	

(\*) Số tiền tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải liên quan đến việc đền bù tại Phường Long Phước, Quận 9 đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất sang phía Công ty.

## 10 HÀNG TỒN KHO

	31.12.2017		31.12.2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản dở dang (*)	6.405.656.475.355	(8.100.419.150)	5.178.131.882.212	(8.100.419.150)
Hàng hóa bất động sản (**)	426.677.631.304	(11.586.929.984)	792.755.473.011	(24.500.532.607)
Nguyên vật liệu	29.212.024.805	-	28.409.189.449	-
Chi phí sản xuất dở dang	1.109.919.820	-	46.609.348.717	-
Thành phẩm	4.418.170.344	-	5.132.897.034	-
Hàng gửi đi bán	-	-	921.342.469	-
Hàng hóa khác	566.049.699	-	566.049.700	-
Chi phí khai thác cao su	3.975.853.143	-	-	-
	<u>6.871.616.124.470</u>	<u>(19.687.349.134)</u>	<u>6.052.526.182.592</u>	<u>(32.600.951.757)</u>

**10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*) Bất động sản dở dang chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Bất động sản dở dang bao gồm các dự án sau:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án khu dân cư Phước Kiển	5.075.444.379.377	-	4.231.213.193.318	-
Dự án Marina Đà Nẵng	374.253.480.321	-	309.942.588.798	-
Dự án De Capella Quận 2	293.489.849.466	-	250.712.622.883	-
Dự án Tân Phong - Tân Thuận (Lavida)	240.879.565.721	-	349.001.262	-
Dự án Central Premium	185.968.446.623	-	-	-
Dự án khu dân cư 6B	148.288.139.263	(8.100.419.150)	150.513.419.263	(8.100.419.150)
Dự án Sông Mã	45.279.060.000	-	-	-
Dự án Sông Đà - An Vui	33.868.504.410	-	-	-
Dự án chung cư Chánh Hưng	6.367.840.143	-	-	-
Dự án chung cư QCGLII-Lô B	1.210.613.667	-	-	-
Các dự án khác	606.596.364	-	2.405.186.650	-
Dự án Hải Châu	-	-	65.019.353.033	-
Dự án Hiệp Phú	-	-	167.976.517.005	-
	<u>6.405.656.475.355</u>	<u>(8.100.419.150)</u>	<u>5.178.131.882.212</u>	<u>(8.100.419.150)</u>

(\*\*) Hàng hóa bất động sản bao gồm các dự án đã xây dựng hoàn thành như sau:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án chung cư QCGLII –Lô A	176.033.147.405	(11.286.422.683)	177.545.011.599	(21.714.052.814)
Dự án chung cư Giai Việt	132.650.873.505	-	474.653.559.495	-
Dự án khu dân cư Phong Phú	30.868.848.196	-	32.254.924.420	-
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	27.744.840.874	-	28.609.617.365	-
Dự án chung cư QCGLI	24.326.390.351	-	24.326.390.351	-
Dự án chung cư The Mansion	21.475.192.655	(300.507.301)	36.507.877.781	(2.786.479.793)
Dự án khu dân cư Phường 7 Quận 8	6.432.385.015	-	11.713.783.930	-
Dự án căn hộ Thịnh Vượng	3.242.726.059	-	3.242.726.059	-
Các dự án khác	3.903.227.244	-	3.901.582.011	-
	<u>426.677.631.304</u>	<u>(11.586.929.984)</u>	<u>792.755.473.011</u>	<u>(24.500.532.607)</u>

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	32.600.951.757	58.427.057.051
Hoàn nhập dự phòng	(12.913.602.623)	(25.826.105.294)
Số dư cuối năm	<u>19.687.349.134</u>	<u>32.600.951.757</u>



## 11 CHI PHÍ LÃI VAY

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Vốn hóa vào dự án bất động sản	37.379.706.409	183.771.059.091
Vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	5.206.957.122	-
Chi phí lãi vay (Thuyết minh 32)	24.197.456.776	68.175.878.745
Chi phí lãi vay được giảm (*)	(237.118.209.299)	-
	<u>(170.334.088.992)</u>	<u>251.946.937.836</u>

(\*) Vào ngày 5 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã đệ trình Công văn số 45/CV-QCG đến Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Quang Trung ("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 phải trả. 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.

Tập đoàn đã hoàn tất việc thanh toán toàn bộ nợ gốc là 1.376.681.621.091 Đồng và cũng đã thanh toán lãi vay phải trả từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 tới ngày 31 tháng 3 năm 2017 là 252.212.45.398 Đồng như đã cam kết để có thể được miễn giảm số tiền lãi vay là 237.118.759.628 Đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn đã nhận được Biên bản giải chấp tài sản của BIDV Quang Trung. Do đó, Tập đoàn đã 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 237.118.759.628 Đồng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**

**(a) Tài sản cố định hữu hình**

	Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Vườn cây cao su VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	182.102.207.971			105.582.350.866	31.451.266.349	1.028.006.121	320.163.831.307
Mua trong năm	-			898.441.182	1.117.325.455	-	2.015.766.637
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 4)	182.861.083.181		51.395.019.522	76.422.095.935	11.684.626.487	-	322.362.825.125
Thanh lý, nhượng bán	-		-	-	(2.601.278.333)	-	(2.601.278.333)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	364.963.291.152		51.395.019.522	182.902.887.983	41.651.939.958	1.028.006.121	641.941.144.736
<b>Khấu hao lũy kế</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	40.423.040.727		269.090.909	26.393.926.639	9.773.154.431	1.005.973.518	77.865.186.224
Khấu hao trong năm	9.518.317.309		865.855.718	4.913.669.711	1.324.926.284	22.032.603	16.644.801.625
Thanh lý, nhượng bán	-		-	-	(2.601.278.333)	-	(2.601.278.333)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	49.941.358.036		1.134.946.627	31.307.596.350	8.496.802.382	1.028.006.121	91.908.709.516
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	141.679.167.244		(269.090.909)	79.188.424.227	21.678.111.918	22.032.603	242.298.645.083
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	315.021.933.116		50.260.072.895	151.595.291.633	33.155.137.576	-	550.032.435.220

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản cố định của Công ty với tổng giá trị còn lại là 403.429.364.880 Đồng (2016: 236.101.632.701 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 21.635.546.666 đồng (2016: 23.041.771.141 Đồng).



12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất không thời hạn VND	Phần mềm vi tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	47.568.600.000	154.969.120	<b>47.723.569.120</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	-	83.130.947	<b>83.130.947</b>
Khấu hao trong năm	-	25.354.656	<b>25.354.656</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	108.485.603	<b>108.485.603</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	47.568.600.000	71.838.173	<b>47.640.438.173</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	47.568.600.000	46.483.517	<b>47.615.083.517</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 52.825.000 Đồng (2016: 52.825.000 Đồng).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	27.412.370.931
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	5.482.474.197
Khấu hao trong năm	205.666.129
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	5.688.140.326
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	21.929.896.734
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	21.724.230.605

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này chưa được xác định. Tuy nhiên dựa trên vị trí của tài sản, Ban Giám đốc nhận định rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này cao hơn giá trị sổ sách.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Những công trình lớn:		
Dự án nông trường cao su (*)	279.417.424.134	287.984.365.734
Dự án công trình thủy điện Ayun Trung	32.934.550.270	9.425.183.542
Dự án nhà Võ Thị Sáu	12.970.480.000	12.970.480.000
Dự án thủy điện Ia Grai 2	-	173.931.971.733
Khác	3.046.067.133	6.099.387.298
	<u>328.368.521.537</u>	<u>490.411.388.307</u>

(\*) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 23).

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	490.411.388.307	364.175.221.873
Mua sắm	164.472.246.596	180.930.661.927
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12)	(322.362.825.125)	(3.267.009.053)
Xóa sổ tài sản	(4.152.288.241)	-
Khác	-	(51.427.486.440)
Số dư cuối năm	<u>328.368.521.537</u>	<u>490.411.388.307</u>

**15 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Chi phí môi giới	117.201.679.557	112.260.223.884
Chi phí khác	852.927.746	603.997.719
	<u>118.054.607.303</u>	<u>112.864.221.603</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	112.864.221.603	293.492.766
Tăng	18.758.041.172	112.570.728.837
Phân bổ	(13.567.655.472)	-
Số dư cuối năm	<u>118.054.607.303</u>	<u>112.864.221.603</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	-	-
Tăng trong năm (Thuyết minh 3)	363.786.675.709	-
Phân bổ trong năm	(15.433.970.764)	-
Số dư cuối năm	<u>348.352.704.945</u>	<u>-</u>

**17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	53.916.991.598	87.379.721.729
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	59.079.656.600	76.292.586.474
	<u>112.996.648.198</u>	<u>163.672.308.203</u>

(\*) Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư khoản phải trả:

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	<u>23.263.952.712</u>	<u>62.475.558.452</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	22.827.101.867	68.499.586.605
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	5.515.000.000	2.010.000.000
	<u>28.342.101.867</u>	<u>70.509.586.605</u>

(\*) Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn:

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	<u>17.323.360.000</u>	<u>17.323.360.000</u>

**19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	89.692.166.950	10.902.290.139
Thuế thu nhập cá nhân	614.156.548	51.627.263
Thuế nhà thầu nước ngoài	900.764.854	900.764.854
Thuế tài nguyên	390.311.497	1.010.239.568
Các khoản phải nộp khác	1.457.445.163	2.176.471.165
	<u>93.054.845.012</u>	<u>15.041.392.989</u>

Biến động thuế và các khoản khác phải nộp ngân sách Nhà nước trong năm như sau:

	<b>Tại ngày</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã nộp</b>	<b>Tại ngày</b>
	<b>1.1.2017</b>	<b>trong năm</b>	<b>trong năm</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
– hiện hành	10.902.290.139	104.207.224.617	(25.417.347.806)	89.692.166.950
Thuế thu nhập cá nhân	-	652.747.910	(38.591.362)	614.156.548
Thuế tài nguyên	1.010.239.568	5.353.874.327	(5.973.802.398)	390.311.497
Thuế nhà thầu nước ngoài	900.764.854	-	-	900.764.854
Các khoản phải nộp khác	2.228.098.428	696.714.629	(1.467.367.894)	1.457.445.163
	<u>15.041.392.989</u>	<u>110.910.561.483</u>	<u>(32.897.109.460)</u>	<u>93.054.845.012</u>

**20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi vay phải trả	57.644.971.962	568.245.686.170
Phải trả đền bù trái phiếu VOF	-	20.000.000.000
Phải trả Công ty Thương Lưu	-	3.329.000.000
Khác	3.637.467.920	4.387.739.852
	<u>61.282.439.882</u>	<u>595.962.426.022</u>



**21 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:

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Dự án Đà Nẵng Marina	308.563.246.026	233.987.894.951
Dự án chung cư De Capella	281.534.148.943	140.294.791.647
Dự án Central Premium	96.729.004.685	-
Dự án chung cư Lavidia	45.593.695.543	-
Dự án chung cư Giai Việt	6.290.366.281	324.228.443.410
Dự án Khu dân cư Lô số 4 khu 6B	6.370.637.770	6.848.698.135
Dự án căn hộ nhà ở xã hội khu 6B (Lô A)	4.857.499.996	6.165.398.046
Dự án chung cư The Mansion	3.213.968.640	17.524.842.066
Dự án chung cư QCGL II	2.892.752.354	3.273.955.813
Dự án khu dân cư Phong Phú	-	4.699.250.000
Dự án khu dân cư phường 7, quận 8	-	990.000.000
Khác	3.181.818	3.970.567
	<u>756.048.502.056</u>	<u>738.017.244.635</u>

**22 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiển (i)	2.882.800.000.000	-
Vay từ các bên (ii)	2.415.924.363.420	499.879.007.362
Tiền nhận góp vốn từ hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	127.615.855.500	170.000.000.000
Phải trả tiền cọc mua đất (iv)	119.457.068.442	-
Cổ tức phải trả (v)	117.801.354.125	-
Chi phí quản lý chung cư	32.964.102.767	21.999.186.806
Nhận tiền hợp tác đầu tư (vi)	30.000.000.000	-
Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền	8.176.640.000	25.500.000.000
Tiền cọc phải trả cho khách hàng thanh lý hợp đồng	6.004.021.548	-
Khác	18.668.118.057	33.612.420.885
	<u>5.759.411.523.859</u>	<u>750.990.615.053</u>

**22 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số tiền này thể hiện khoản tiền nhận từ Tập đoàn Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Sunny”) theo Biên bản thỏa thuận ghi nhớ (“Biên bản”) vào ngày 15 tháng 10 năm 2016, 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 5 tháng 4 năm 2017, theo Công văn số 054/CV-QCG, 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.

Cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn đã dùng số tiền này để tất toán nợ vay với BIDV Quang Trung và phát triển các dự án bất động sản, 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.

- (ii) Số dư này thể hiện số tiền mà Tập đoàn đã vay không chịu lãi từ các bên liên quan với số tiền là 2.140.258.486.190 Đồng và bên thứ ba với số tiền là 275.665.877.230 Đồng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn.
- (iii) Số tiền thể hiện khoản tiền nhận theo hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung cho dự án Sông Đà Riverside.
- (iv) Số tiền này thể hiện khoản đặt cọc mua các dự án đất nền của các cá nhân.
- (v) Số dư này thể hiện số tiền mà Tập đoàn còn phải trả cổ đông tiền cổ tức đợt 1 năm 2017 theo Nghị Quyết Hội đồng quản trị số 03-7/NQ-HĐQT.17 ngày 03 tháng 7 năm 2017 (thuyết minh 23).
- (vi) Số tiền thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 9/5/2017/HDHTKD/QCGL-ĐXMN cho dự án khu dân cư ADC Quận 7.

Trong đó :

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba	3.622.527.344.873	62.856.751.248
Bên liên quan (Thuyết minh 40(b))	2.136.884.178.986	688.133.863.805
	<u>5.759.411.523.859</u>	<u>750.990.615.053</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn.



**23 CÁC KHOẢN VAY**

**(a) Vay ngắn hạn**

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Vay ngân hàng (*)	291.300.000.000	307.987.842.900	(460.212.824.900)	139.075.018.000
Vay cá nhân (**)	98.853.870.200	-	(98.853.870.200)	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	1.398.222.390.127	35.927.652.955	(1.398.224.519.887)	35.925.523.195
	<u>1.788.376.260.327</u>	<u>343.915.495.855</u>	<u>(1.957.291.214.987)</u>	<u>175.000.541.195</u>

(\*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn:

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (i)	70.275.018.000	81.300.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (ii)	68.800.000.000	46.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 2, TP. HCM	-	100.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định, TP.HCM	-	50.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	-	14.000.000.000
	<u>139.075.018.000</u>	<u>291.300.000.000</u>

(i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2018 với lãi suất từ 7,7%/năm để bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp sổ dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai; lô đất theo thửa số 120A tại phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; lô đất theo thửa số 629A, phường Thắng Lợi, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản là vườn cây cao su gắn liền trên lô tọa lạc tại số 928 tại Xã Ia Puch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai.

(ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 21 tháng 6 năm 2018 với lãi suất từ 7.5%/năm để bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 5 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**23 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**(b) Vay dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Vay ngân hàng (*)	81.025.572.412	265.741.500.000	(35.920.746.566)	310.846.325.846

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn:

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung	-	1.376.681.621.091
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (i)	265.741.500.000	-
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (ii)	67.682.133.000	83.282.133.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (iii)	13.348.216.041	19.284.208.448
	<u>346.771.849.041</u>	<u>1.479.247.962.539</u>

Trong đó:

	31.12.2017 VND	31.12.2016 VND
Vay dài hạn đến hạn trả	35.925.523.195	1.398.222.390.127
Vay dài hạn	310.846325.846	81.025.572.412
	<u>346.771.849.041</u>	<u>1.479.247.962.539</u>

- (i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, bao gồm khoản vay 150.000.000.000 Đồng đáo hạn vào ngày 2 tháng 4 năm 2029 với lãi suất 8,4%/năm để tài trợ dự án thủy điện Ia Grai 2 và khoản vay 115.741.500.000 Đồng đáo hạn vào ngày 9 tháng 8 năm 2029 với lãi suất 8,4%/năm để tài trợ dự án thủy điện Ayun Trung. Khoản vay 150.000.000.000 Đồng được đảm bảo bằng việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3.034 m<sup>2</sup> tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Pleiku, Gia Lai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao su BI 727046 tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện Ia Grai 2. Khoản vay 115.741.500.000 Đồng được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng toàn bộ công trình thủy điện Ayun Trung bao gồm toàn bộ công cụ máy móc, thiết bị không giới hạn theo hợp đồng thế chấp tài sản số 17A/17/VCB; vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường theo hợp đồng thế chấp vốn góp 19/17/VCB; 18 lô đất tại phường 7, quận 8 của Công ty theo hợp đồng 15/17/VCB.



**23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Vay dài hạn (tiếp theo)**

- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 với lãi suất 6,9%/năm để tài trợ dự án thủy điện Ia Grai 1. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 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.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng đồng đô la Mỹ và Đồng Việt Nam, đáo hạn vào ngày 21 tháng 8 năm 2019 với lãi suất lần lượt là 10%/năm đối với Đồng Việt Nam và 5,5%/năm đối với đô la Mỹ để tài trợ dự án thủy điện Ia Grai 1. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 5 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

**24 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2017 VND	2016 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	1.293.916.580	3.235.387.503

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau khi bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	3.235.387.503	1.014.657.591
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 36)	(1.941.470.923)	2.220.729.912
Số dư cuối năm	1.293.916.580	3.235.387.503

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký và góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đăng ký đã phát hành	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141

**(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu thường VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016, ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2017	275.129.310	2.751.293.100.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LẠI**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	202.936.879.268	142.655.723.128	3.939.369.368.217
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	44.835.521.943	(204.638.679)	44.630.883.264
Đầu tư thêm vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(8.317.265.363)	(8.317.265.363)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	31.244.432.384	31.244.432.384
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	247.772.401.211	165.378.251.470	4.006.927.418.502
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	405.167.720.526	1.332.695.291	406.500.415.817
Chia cổ tức	-	-	-	-	(236.611.206.600)	-	(236.611.206.600)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.635.517.839)	-	(2.635.517.839)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(119.115.248.407)	(119.115.248.407)
Đầu tư thêm vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	50.126.486.104	50.126.486.104
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	887.680.000	-	887.680.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	414.581.077.298	97.722.184.458	4.106.080.027.577

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

Chi tiết của Cổ đông không kiểm soát như sau:

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	93.834.343.592	162.823.105.895
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.887.840.866	2.555.145.575
	<u>97.722.184.458</u>	<u>165.378.251.470</u>

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	<b>31.12.2017</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2016</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	165.378.251.470	142.655.723.128
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	1.332.695.291	(204.638.679)
Thoái vốn tại công ty con	(119.115.248.407)	(8.317.265.363)
Đầu tư thêm vốn tại công ty con	50.126.486.104	31.244.432.384
Số dư cuối năm	<u>97.722.184.458</u>	<u>165.378.251.470</u>

**28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU****(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	<b>2017</b> <b>VND</b>	<b>2016</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	405.167.720.526	44.738.274.474
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.635.517.839)	-
	<u>402.532.202.687</u>	<u>44.738.274.474</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.463</u>	<u>163</u>



**28 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)****(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm ẩn năm có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**29 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****Ngoại tệ các loại**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Đô la Mỹ ("USD")	602	635

**30 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu bất động sản	560.283.522.880	1.343.912.209.762
Doanh thu bán hàng hóa	229.155.679.231	198.025.607.243
Doanh thu bán điện	67.266.731.223	46.425.217.946
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	856.705.933.334	1.588.363.034.951
	<hr/>	<hr/>
<b>Trong đó:</b>		
	<b>2017 VND</b>	<b>2016 VND</b>
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 40(a) (i))	263.900.734.150	200.497.085.207
Doanh thu từ bên thứ ba	592.805.199.184	1.387.865.949.744
	<hr/>	<hr/>
	856.705.933.334	1.588.363.034.951
	<hr/>	<hr/>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn bất động sản	453.202.739.222	1.288.969.996.069
Giá vốn bán hàng hóa	225.917.676.259	189.910.260.204
Giá vốn bán điện	29.002.238.887	28.853.388.601
	<u>708.122.654.368</u>	<u>1.507.733.644.874</u>

**32 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư (*)	425.486.949.476	105.849.810.000
Lãi tiền gửi	3.774.676.746	1.943.790.656
Khác	-	313.209
	<u>429.261.626.222</u>	<u>107.793.913.865</u>

(\*) Số tiền này thể hiện lãi từ việc Tập đoàn thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Sparkle Values và khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú (Thuyết minh 3).

**33 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	24.197.456.776	68.175.878.745
Lỗ từ việc thanh lý khoản đầu tư	-	39.514.156.287
Chiết khấu thanh toán	898.133.340	114.630.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại	10.120.969	101.554.383
Khác	45.918.851	82.196.630
	<u>25.151.629.936</u>	<u>107.988.416.045</u>

**34 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí hoa hồng môi giới	26.122.139.659	23.877.712.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.967.604.827	6.905.253.335
Chi phí bán hàng khác	13.856.577	45.920.491
Chi phí khấu hao	7.064.256	7.064.256
	<u>28.110.665.319</u>	<u>30.835.950.639</u>



**35 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	5.211.055.225	5.466.139.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.076.701.037	4.308.164.675
Chi phí khấu hao	272.188.334	1.362.347.214
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(6.800.000.000)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48.998.985	-
Phân bổ lợi thế thương mại	15.433.970.764	-
Chi phí khác	1.575.809.046	1.453.376.427
	<u>27.618.723.391</u>	<u>5.790.027.892</u>

**36 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	2017 VND	2016 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu lãi phạt chậm thanh toán hợp đồng	1.419.868.639	3.391.767.240
Thu do thanh lý TSCĐ	818.181.818	3.282.944.814
Đánh giá lại tài sản góp vốn	-	35.174.213.386
Khác	1.918.188.464	996.655.830
	<u>4.156.238.921</u>	<u>42.845.581.270</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm hợp đồng	9.022.094.000	18.184.785.755
Phạt vi phạm thuế	3.287.300.234	-
Lỗi do thanh lý tài sản cố định	4.198.988.241	1.360.189.393
Chi phí khác	1.370.597.806	2.289.627.049
	<u>17.878.980.281</u>	<u>21.834.602.197</u>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận khác</b>	<u>(13.722.741.360)</u>	<u>21.010.979.073</u>

**37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

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 phổ thông áp dụng là 20% thu nhập chịu thuế.
- 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.

**37 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)**

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất thông thường theo quy định của luật thuế hiện hành như sau:

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế (20%)	472.881.428.405	52.252.828.140
Lợi nhuận kế toán trước thuế (10%)	35.884.741.106	12.056.092.979
Thuế tính ở thuế suất 20%	94.576.285.681	10.450.565.628
Thuế tính ở thuế suất 10%	3.588.474.111	1.205.609.298
Điều chỉnh:		
Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tài sản thuần khi mua bán nhóm tài sản	1.179.935.649	1.778.891.258
Dự phòng đầu tư dài hạn	7.235.223.281	886.088.094
Phân bổ lợi thế thương mại	3.086.794.153	-
Lỗi từ các công ty con	37.326.023	369.263.454
Lợi nhuận từ các công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	(5.105.004.866)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(3.280.146.894)	-
Chi phí không được khấu trừ	1.757.949.102	3.222.652.388
Ưu đãi thuế	(1.413.486.851)	(625.154.099)
Dự phòng thiếu của năm trước	602.404.305	2.390.121.834
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>102.265.753.694</u>	<u>19.678.037.855</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	104.207.224.617	17.457.307.943
Thuế TNDN - hoãn lại (**)	(1.941.470.923)	2.220.729.912
	<u>102.265.753.694</u>	<u>19.678.037.855</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN kỳ tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(\*\*) Chi phí thuế hoãn lại phát sinh trong năm từ các khoản sau:

	2017 VND	2016 VND
Dự phòng đầu tư dài hạn	<u>(1.941.470.923)</u>	<u>2.220.729.912</u>



## 38 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2017 VND	2016 VND
Chi phí giá vốn bất động sản	1.682.209.284.148	1.643.143.728.017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	94.450.079.443	15.444.605.293
Chi phí nhân công	12.339.261.799	10.272.112.404
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.875.822.410	21.697.283.426
Phân bổ lợi thế thương mại	15.433.970.764	-
Chi phí hoa hồng môi giới	10.099.938.732	23.877.712.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.877.478.723	14.597.225.795
Chi phí khác bằng tiền.	2.184.199.861	3.378.712.318
	<u>1.850.470.035.880</u>	<u>1.732.411.379.810</u>





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Mẫu số B 09 – DN/HN

**39 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**(a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Tài sản, nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

	Tại ngày 31.12.2017				
	Bất động sản VND	Kinh doanh hàng hóa VND	Thủy điện VND	Cao su VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tổng tài sản bộ phận	10.231.957.580.426	57.695.152.676	780.444.629.881	338.414.919.965	<b>11.408.512.282.948</b>
Tổng công nợ bộ phận	6.809.738.869.057	82.158.134.482	122.588.019.273	287.947.232.559	<b>7.302.432.255.371</b>
	Tại ngày 31.12.2016				
	Bất động sản VND	Kinh doanh hàng hóa VND	Thủy điện VND	Cao su VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tổng tài sản bộ phận	7.433.212.298.477	290.930.787.015	410.823.206.937	81.638.827.369	<b>8.216.605.119.798</b>
Tổng công nợ bộ phận	3.762.290.199.428	12.357.422.723	156.087.501.868	278.942.577.277	<b>4.209.677.701.296</b>

**(b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.





CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2017 VND	2016 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (Thuyết minh 29)</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Khang Hưng	155.779.260.000	173.241.690.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	70.807.490.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	37.313.984.150	-
<b>Cổ đông</b>		
Bà Hồ Diệu Thảo	-	27.255.395.207
	<u>263.900.734.150</u>	<u>200.497.085.207</u>
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	392.893.951.590	319.095.365.441
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	150.318.021.600	164.245.740.000
Công ty Cổ phần Khang Hưng	71.456.250.590	128.162.150.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	11.109.932.606	-
	<u>625.778.156.386</u>	<u>611.503.255.480</u>
<b>iii) Chuyển nhượng vốn</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land	756.180.000.000	-
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	338.966.200.000	-
<b>Cổ đông</b>		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	150.325.000.000
Ông Lưu Đình Phát	-	128.850.000.000
Bà Đặng Thị Bích Thủy	-	1.030.000.000
	<u>1.095.146.200.000</u>	<u>280.205.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
<b>iv) Nhận chuyển nhượng vốn</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	-	9.180.000.000
<b>Cổ đông</b>		
Bà Hồ Thảo Nguyên	332.996.000.000	-
	<u>332.996.000.000</u>	<u>9.180.000.000</u>
<b>v) Cấn trừ các khoản vay với các bên liên quan</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	128.466.200.000	
<b>Cổ đông</b>		
Ông Lâu Đức Duy	110.395.000.000	-
Ông Lưu Đình Phát	68.205.000.000	-
	<u>307.066.200.000</u>	<u>-</u>
<b>vi) Tiền vay không lãi suất nhận được</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	420.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ANI	23.750.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	-	91.800.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	95.340.632.360
<b>Cổ đông</b>		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	1.128.455.440.000	38.040.000.000
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	879.430.000.000	26.700.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	446.600.000.000	50.500.000.000
Ông Nguyễn Vạn Trường Vinh	343.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	263.750.000.000	51.350.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	144.062.371.822	113.440.000.000
Bà Hồ Diệu Thảo	93.600.000.000	-
Ông Lâu Đức Duy	81.501.448.500	-
Ông Lại Thế Hà	66.050.000.000	7.010.100.000
Ông Hồ Việt Mạnh	48.000.000.000	-
Ông Lưu Đình Phát	-	-
Ông Nguyễn Quốc Cường	-	30.000.000.000
Bà Đỗ Thị Thanh Hằng	1.162.013.316	-
	<u>3.939.361.273.638</u>	<u>504.180.732.360</u>



41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
<b>vii) Thanh toán các khoản vay không lãi suất</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	570.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ANI	23.750.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Đại Nam	-	67.303.000.000
<b>Cổ đông</b>		
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	676.657.000.000	33.438.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yên	634.483.000.000	43.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Trường Vinh	343.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	117.000.000.000	51.597.000.000
Bà Hồ Diệu Thảo	70.307.000.000	64.400.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	53.615.000.000	113.440.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	34.360.000.000	37.950.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	8.000.000.000	-
Ông Lại Thế Hà	6.250.000.000	58.000.000.000
Ông Lâu Đức Duy	-	45.328.230.000
Ông Lưu Đình Phát	-	-
Ông Nguyễn Quốc Cường	-	30.000.000.000
	<u>2.537.422.000.000</u>	<u>544.456.230.000</u>
<b>viii) Khoản đặt cọc mua đất</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Đại Nam	12.224.560.000	-
<b>Cổ đông</b>		
Ông Hồ Viết Mạnh	120.000.000.000	-
	<u>132.224.560.000</u>	<u>-</u>
<b>ix) Hoàn tiền đã nhận do hủy hợp đồng hợp tác liên doanh</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	400.000.000.000	-
<b>x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	504.000.000	668.090.220

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2017 VND	2016 VND
<b>(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	42.545.645.859	6.919.937.750
Công ty Cổ phần Khang Hưng	2.061.395.078	37.325.585.078
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Đại Nam	161.375.000	-
<b>Cổ đông</b>		
Bà Nguyễn Thị Anh Nguyệt	66.000.956	66.000.956
Bà Hồ Diệu Thảo	-	14.543.554.840
	<u>44.834.416.893</u>	<u>58.855.078.624</u>
<b>(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Khang Hưng	180.476.134.507	52.080.000.000
Công ty Cổ phần ANI	360.529.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	210.440.711.866	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Quốc Cường Land	11.188.807.791	-
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	33.000.000.000	68.327.031.136
	<u>795.634.654.164</u>	<u>120.407.031.136</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
<b>(iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8)</b>		
<b>Công ty liên kết</b>		
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	7.500.000.000	7.500.000.000
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	290.466.200.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản An Phúc	20.000.000	
Công ty Cổ phần ANI	64.074.000	-
<b>Cổ đông</b>		
Ông Hồ Việt Mạnh	120.013.200.000	-
Bà Hồ Diệu Thảo	55.057.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	13.872.566.000	12.640.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	9.575.000.000	6.800.000.000
Ông Lại Thế Hà	6.300.000.000	6.300.000.000
Bà Đặng Thị Bích Thủy	1.030.000.000	1.030.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	89.675.000.000
Ông Đỗ Thanh Bình	-	7.735.457.171
	503.898.040.000	133.680.457.171

(iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)

<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	58.850.000.000	6.099.740.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương mại Dịch Vụ Đại Nam	37.656.600	-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	-	53.521.160.420
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	16.479.686.054
<b>Cổ đông</b>		
Bà Nguyễn Thị Như Loan	192.000.000	192.000.000
	59.079.656.600	76.292.586.474

## 41 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

## (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2017 VND	2016 VND
<b>(v) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 18)</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.515.000.000	410.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	-	1.600.000.000
	<u>5.515.000.000</u>	<u>2.010.000.000</u>
<b>(vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)</b>		
<b>Công ty liên quan khác</b>		
Công ty Cổ Phần Hiệp Phú	333.697.034.667	79.659.263.552
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	17.275.181.878	17.874.632.360
Công ty Cổ phần Khang Hưng	70.000.000	-
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	-	390.000.000.000
<b>Cổ đông</b>		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	384.580.248.332	989.893.619
Bà Nguyễn Thị ánh Nguyệt	362.600.000.000	33.000.000.000
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	335.460.000.000	132.687.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	257.518.549.945	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	142.170.846.296	2.769.750.066
Ông Lâu Đức Duy	113.905.622.708	404.174.208
Bà Hồ Diệu Thảo	84.056.445.160	15.000.000.000
Ông Lại Thế Hà	60.050.000.000	250.000.000
Ông Hồ Việt Mạnh	45.500.250.000	5.500.250.000
Ông Nguyễn Toàn	-	9.998.900.000
	<u>2.136.884.178.986</u>	<u>688.133.863.805</u>




42 CÁC CAM KẾT

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2017 VND	2016 VND
<i>Tài sản cố định</i>		
Dự án nhà máy thủy điện Ayun Trung	200.347.189.547	306.952.360.000
Dự án nhà máy thủy điện La Grai 2	39.934.780.135	81.197.578.038
	<u>240.281.969.682</u>	<u>388.149.938.038</u>
<i>Bất động sản dở dang</i>		
Dự án Central Premium	523.257.619.889	588.962.077.432
Dự án Decapella	464.901.000.000	456.950.120.000
Dự án Marina	65.067.999.999	149.665.745.454
Dự án Phước Kiển	-	148.641.550.000
Dự án Giai Việt	-	13.175.026.458
Dự án Hải Châu	-	4.984.545.455
Dự án Cao ốc Intersco Hải Âu	-	1.477.272.726
	<u>1.053.226.619.888</u>	<u>1.363.856.337.525</u>

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2018.

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập

  
 \_\_\_\_\_  
 Đặng Thị Bích Thủy  
 Kế toán trưởng

  
 \_\_\_\_\_  
 Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng Giám đốc