

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI  
Số: 22 /CV-QCG  
V/v: Điều chỉnh thuyết minh BCTC hợp nhất  
Q4/2016 - phần thông tin vay ngắn hạn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
\*\*\*\*\*  
Tp HCM, ngày 23 tháng 02 năm 2017

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HCM**

Căn cứ BCTC riêng Quý 4/2016 và BCTC hợp nhất Quý 4/2016 của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai.

Tên đơn vị: Công ty CP Quốc Cường Gia Lai (QCGL)  
Mã số doanh nghiệp: 5900409387  
Mã chứng khoán: QCG  
Địa chỉ trụ sở chính: Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Trà Bá, Pleiku, Gia Lai.

Thực hiện theo hướng dẫn về việc công bố thông tin tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. QCGL đã thực hiện việc lập BCTC và gửi đến Ủy ban chứng khoán Nhà Nước và Sở giao dịch chứng khoán TPHCM theo đúng thời gian quy định. Tuy nhiên vì trong thời gian lập BCTC nhân sự của công ty bị biến động nhiều, nên việc rà soát BCTC gặp nhiều khó khăn và dẫn đến sai sót trong BCTC hợp nhất quý 4/2016; còn BCTC riêng quý 4/2016 hoàn toàn đúng.

Vì vậy bằng công văn này, QCGL kính đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán TPHCM cho Công ty chúng tôi điều chỉnh lại thuyết minh BCTC hợp nhất Quý 4/2016 - phần vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN Tân Định – hình thức đảm bảo như sau:

ST T	Thông tin	Thông tin đã công bố	Thông tin điều chỉnh lại
1	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN Tân Định	Tài sản thuộc quyền sở hữu của Cty CP Giai Việt bao gồm quyền SD đất, quyền sở hữu nhà ở và TS khác gắn liền với đất tại đường Tạ Quang Bửu, P5, Q8, HCM. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 87 theo giấy nhận quyền SD đất số BQ 601752	03 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My

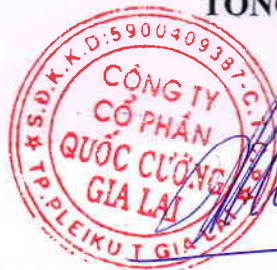
Rất mong nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp HCM.

Trân trọng.



Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP.

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Chu Nhật Loan

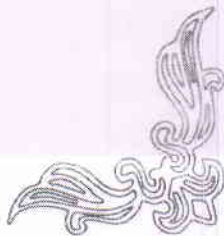



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, Tỉnh Gia Lai

**ĐT: 0593820046; 3820061 , Fax: 059-3820549**

**MST: 05900409387**

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



# **Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2016



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 33

19004  
CÔNG  
CỔ PH  
ỐC C  
GIA L  
EIKU

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

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

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

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

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


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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc  
Ngày 25 tháng 01 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.627.933.670.499</b>	<b>5.988.994.440.572</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>48.142.069.123</b>	<b>17.148.569.937</b>
111	1. Tiền		5.142.069.123	17.148.569.937
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.000.000.000	
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính</b>		<b>67.609.400.000</b>	<b>16.580.000.000</b>
122	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		67.609.400.000	16.580.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>510.310.981.102</b>	<b>505.433.541.874</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	122.176.973.681	158.472.383.862
132	2. Trả trước cho người bán	7	180.156.747.333	134.804.148.503
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác		-	5.000.000.000
136	4. Các khoản phải thu khác	8	220.531.590.051	241.660.038.734
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7,8	(12.554.329.963)	(34.503.029.225)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>VI. Hàng tồn kho</b>		<b>5.988.831.827.694</b>	<b>5.442.162.339.551</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	6.025.208.092.509	5.500.589.396.502
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10	(36.376.264.815)	(58.427.057.051)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>13.039.392.580</b>	<b>7.669.989.210</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.622.234.292	
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.027.109.752	6.718.786.697
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		2.390.048.536	951.202.513
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.548.612.111.007</b>	<b>1.990.390.033.105</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn khác</b>	<b>9</b>	<b>255.385.600.000</b>	<b>236.922.214.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		255.385.600.000	236.922.214.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>290.660.432.317</b>	<b>298.927.808.022</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	243.019.994.144	251.293.466.356
222	Nguyên giá		320.835.081.363	316.708.331.901
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(77.815.087.219)	(65.414.865.545)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.640.438.173	47.634.341.666
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.694.169.120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(83.130.947)	(59.827.454)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>22.843.889.853</b>	
231	Nguyên giá		23.026.638.991	
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(182.749.138)	
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>492.283.957.221</b>	<b>1.213.469.536.305</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	492.283.957.221	1.213.469.536.305
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>351.370.750.705</b>	<b>240.776.982.012</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		351.370.750.705	240.776.982.012
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>136.067.480.911</b>	<b>293.492.766</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		136.067.480.911	293.492.766
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.176.545.781.506</b>	<b>7.979.384.473.677</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ( tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VINEP

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.159.925.955.438</b>	<b>4.040.015.105.460</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.648.226.126.817</b>	<b>2.513.348.416.723</b>
311	1. Phải trả người bán	17	163.691.730.203	35.616.892.192
312	2. Người mua trả tiền trước	18	54.389.815.295	112.557.987.614
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.866.429.064	9.361.199.926
314	4. Phải trả người lao động		1.969.731.474	1.909.696.696
315	5. Chi phí phải trả	20	384.954.450.998	331.150.551.521
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		504.029.349.684	890.042.742.649
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	831.312.615.270	612.432.849.396
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	1.692.426.224.756	519.293.886.656
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		585.780.073	982.610.073
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>511.699.828.621</b>	<b>1.526.666.688.737</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	182.893.947.922	96.399.184.594
337	2. Phải trả dài hạn khác		12.173.396.000	291.396.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	78.121.737.783	1.428.961.450.552
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		4.522.851.965	1.014.657.591
336	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		233.987.894.951	
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.016.619.826.068</b>	<b>3.939.369.368.217</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	24	<b>4.016.619.826.068</b>	<b>3.939.369.368.217</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807.235.430.600	807.235.430.600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.690.000)	(1.690.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35.249.925.221	35.249.925.221
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		261.120.112.148	202.936.879.268
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		161.722.948.099	142.655.723.128
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.176.545.781.506</b>	<b>7.979.384.473.677</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2017



**BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý IV		Lũy kế đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	737.663.243.000	180.400.345.268	1.588.385.762.224	391.440.535.044
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2			(1.761.288.818)		(5.675.211.706)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		737.663.243.000	178.639.056.450	1.588.385.762.224	385.765.323.338
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	(663.695.592.375)	(172.204.677.045)	(1.515.382.797.959)	(333.949.318.307)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		73.967.650.625	6.434.379.405	73.002.964.265	51.816.005.031
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.082.726.586	2.998.137.903	108.019.095.882	6.050.172.579
7. Chi phí tài chính	22	27	(31.315.890.505)	(961.443.352)	(90.090.928.577)	(13.410.674.799)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(31.068.214.004)	(961.406.087)	(62.991.408.064)	(12.674.512.837)
8. Chi phí bán hàng	25		(7.925.364.918)	(27.088.275)	(30.973.061.391)	(13.005.547.268)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		(9.641.700.618)	(3.121.677.863)	(11.394.313.240)	(12.026.344.753)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.167.421.170	5.322.307.818	48.563.756.939	19.423.610.790
11. Thu nhập khác	31	28	22.640.025.543	1.729.619.575	49.645.581.270	5.705.446.281
12. Chi phí khác	32	28	(2.269.239.116)	(30.596.089)	(11.307.331.420)	(1.213.711.417)
13. Lợi nhuận khác	40		20.370.786.427	1.699.023.486	38.338.249.850	4.491.734.864
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		46.538.207.597	7.021.331.304	86.902.006.789	23.915.345.654
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(7.398.515.934)	(1.716.919.889)	(14.012.439.956)	(2.378.736.778)
16. Thuế nhập thuế TNDN hoãn lại	52		(1.458.290.086)		(3.508.194.374)	304.886.397
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		37.681.401.577	5.304.411.415	69.381.372.459	21.841.495.273
<i>Phân bổ:</i>						
17.1 Lợi ích của CĐ không KS			(61.693.260)	(12.252.153)	(200.975.966)	62.897.833
17.2 Cổ đông của Công ty			37.743.094.837	5.316.663.568	69.582.348.425	21.778.597.440
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>86.902.006.789</b>	<b>23.915.345.654</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		12.088.321.090	13.047.839.328
3	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(47.940.384.744)	(755.492.177)
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		101.737.828	766.616.507
5	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(35.849.116.287)	(6.670.744.498)
6	Chi phí lãi vay	27	62.991.408.064	12.674.512.837
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>78.293.972.740</b>	<b>42.978.077.651</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		(101.537.785.727)	403.755.076.128
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(250.617.262.392)	(1.321.297.938.647)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		678.036.791.973	871.170.932.622
12	Giảm chi phí trả trước		(141.522.800.600)	58.281.886
13	Tiền lãi vay đã trả		(79.554.043.545)	(13.004.125.674)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29,1	(12.853.718.181)	(1.836.933.704)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		353.940.887.821	
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(429.288.167.333)	(6.223.366.800)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>94.897.874.756</b>	<b>(24.399.996.538)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(93.895.810.100)	(142.521.421.738)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác		2.772.727.273	713.636.364
23	Tiền chi để cho vay, mua công cụ nợ của các đơn vị khác		(76.850.000.000)	(93.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		72.293.000.000	72.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn đơn vị khác		(418.557.551.020)	(87.240.000.000)
26	Tiền thu hồi vay, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		378.708.080.000	
27	Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận nhận được		106.381.997.210	3.442.730.364
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(29.147.556.637)</b>	<b>(246.605.055.010)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		287.100.000.000	
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		444.309.987.354	350.124.986.602
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(766.166.806.287)	(168.371.819.725)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(34.756.818.933)</b>	<b>181.753.166.877</b>

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		30.993.499.186	(89.251.884.671)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	17.148.569.937	106.400.454.608
70	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	48.142.069.123	17.148.569.937

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 25 tháng 01 năm 2017

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2016 là 202 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 202 người).

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú ("HP") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4103006710 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. HP có trụ sở tọa lạc tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 55, % vốn chủ sở hữu của HP.

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và được cấp đổi ngày 16/03/2016 mã số doanh nghiệp: 0401409110 DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 16 tháng 03 năm 2016, Công ty đã mua 90% vốn chủ sở hữu của DNM.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển (“QCPK”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0313299902 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng ký tại 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31/12/2015, Tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm tỷ lệ là 80% quyền sở hữu trong QCPK.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

**2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng***

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

**2.3 *Kỳ kế toán năm***

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

**2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ và dụng cụ                      chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Hợp nhất kinh doanh**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ.

Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được, từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

**3.11 Đầu tư khác**

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

**3.12 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính**

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

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

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

00  
DN  
P  
C  
AL  
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

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

093  
STY  
AN  
0.00  
H  
31A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Tiền mặt	3.439.726.528	6.899.163.865
Tiền gửi ngân hàng	1.702.342.595	10.249.406.072
Các khoản tương đương tiền	43.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.142.069.123</b>	<b>17.148.569.937</b>

**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)</b>	<b>67.609.400.000</b>	<b>16.580.000.000</b>

(\*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn trên sáu tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân là 5%/năm đến 6%/năm

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Phải thu bên thứ ba	63.321.895.057	155.335.358.784
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	58.855.078.624	3.137.025.078
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.176.973.681</b>	<b>158.472.383.862</b>
<b>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>(2.608.109.327)</b>	<b>(19.262.281.732)</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Trả trước bên thứ ba	111.829.716.197	134.804.148.503
Trả trước bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	68.327.031.136	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.156.747.333</b>	<b>134.804.148.503</b>
<b>Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi</b>	<b>(473.530.636)</b>	<b>(5.768.057.493)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	17.849.592.372	124.205.594.627
Tạm ứng đền bù đất( <i>i</i> )	59.035.000.000	59.035.000.000
Phải thu khác	143.646.997.679	58.419.444.107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.531.590.051</b>	<b>241.660.038.734</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)

(i) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn tạm ứng cho ông Nguyễn Thắng Hải về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án khu dân cư Long Phước.

**9. Phải thu dài hạn khác**

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2016	Năm trước
Tạm ứng cho dự án Lương Đình Cửa ( <i>i</i> )	-	67.922.214.000
Đầu tư dự án Tân Phong ( <i>ii</i> )	255.385.600.000	169.000.000.000
Số cuối năm	<b>255.385.600.000</b>	<b>236.922.214.000</b>

(ii) Đây là khoản đầu tư của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Tân Thuận để phát triển dự án khu cao ốc căn hộ thương mại ven sông Tân Phong tại Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
<i>Chỉ tiêu</i>	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Bất động sản dở dang(*)	5.868.585.972.539	5.321.424.464.318
Bất động sản hàng hóa	74.744.957.068	85.613.842.798
Nguyên vật liệu	28.409.189.449	37.321.335.720
Chi phí sản xuất dở dang	46.847.684.250	33.320.830.617
Hàng hóa	566.049.700	2.860.300.773
Thành phẩm	5.132.897.034	19.127.279.907
Hàng gửi đi bán	921.342.469	921.342.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.025.208.092.509</b>	<b>5.500.589.396.602</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(36.376.264.815)	(58.427.057.051)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>5.988.831.827.694</b>	<b>5.442.162.339.551</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Dự án	VNĐ	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Dự án khu dân cư Phước Kiển	4.230.368.204.381	3.769.168.514.935
Dự án chung cư QCGL II	177.340.056.157	480.529.123.021
Dự án khu dân cư 6B	150.513.419.263	181.831.717.095
Dự án Hiệp Phú	167.976.517.005	167.931.062.460
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	36.562.151.790	58.457.323.603
Dự án chung cư Giai Việt	474.653.559.495	540.441.967.421
Dự án chung cư The Mansion	40.893.609.721	66.172.874.233
Dự án Thủ Thiêm	250.712.622.883	56.671.407.230
Dự án Bến Du thuyền	274.259.435.070	-
Dự án Hải Châu 2-9	62.446.096.001	
Các dự án khác	2.860.300.773	220.474.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.868.585.972.539</u></b>	<b><u>5.321.424.464.318</u></b>

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(58.427.057.061)	(59.182.549.228)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	22.050.792.246	755.492.177
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>(36.376.264.815)</u></b>	<b><u>(58.427.057.061)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.432.136.296	<b>316.708.331.901</b>
Tăng trong năm	3.957.317.602	41.056.000	4.356.750.000	22.625.860	8.377.749.562
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	( 4.251.000.000)	-	(4.251.000.000)
Số cuối năm	<u>145.733.320.763</u>	<u>118.727.556.814</u>	<u>43.919.441.630</u>	<u>12.454.762.156</u>	<b><u>320.835.081.363</u></b>
Đã khấu hao hết	8.978.884.333	7.098.275.969	4.828.513.066	1.007.616.886	21.913.290.254
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(28.489.879.131)	(26.089.085.928)	(9.639.072.010)	(1.196.828.476)	<b>(65.414.865.545)</b>
Khấu hao trong năm	(7.042.418.166)	(4.039.809.744)	(1.361.511.246)	(74.565.852)	(12.518.305.008)
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	118.083.334	-	118.083.334
Số cuối năm	<u>(35.532.297.297)</u>	<u>(30.128.895.672)</u>	<u>(10.882.499.922)</u>	<u>(1.271.394.328)</u>	<b><u>(77.815.087.219)</u></b>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>113.286.124.030</u>	<u>92.597.414.886</u>	<u>34.174.619.620</u>	<u>11.235.307.820</u>	<b><u>251.293.466.356</u></b>
Số cuối năm	<u>110.201.023.466</u>	<u>88.598.661.142</u>	<u>33.036.941.708</u>	<u>11.183.367.828</u>	<b><u>243.019.994.144</u></b>
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	108.490.586.489	89.943.629.775	31.405.035.780	10.768.799.195	240.608.051.239



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	125.569.120	<b>47.694.169.120</b>
Tăng (giảm) trong kỳ		29.400.000	29.400.000
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>154.969.120</u>	<b><u>47.723.569.120</u></b>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm		(59.827.454)	<b>(59.827.454)</b>
Khấu hao trong kỳ		(23.303.493)	(23.303.493)
Số cuối kỳ	-	<u>(83.130.947)</u>	<b><u>(83.130.947)</u></b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>65.741.666</u>	<b><u>47.634.341.666</u></b>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>71.838.173</u>	<b><u>47.640.438.173</u></b>
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 15)</i>	47.568.600.000		47.568.600.000

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VNĐ	
	<i>Ngày 31/12/2016</i>	<i>Ngày 31/12/2015</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	-	849.162.168.802
Dự án nông trường cao su	288.674.179.633	262.585.434.876
Dự án Võ Thị Sáu	12.970.480.000	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	173.464.967.121	26.156.405.005
Dự án thủy điện Ayun Trung	9.557.329.172	-
Khác	7.617.001.295	11.176.861.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>492.283.957.221</u></b>	<b><u>1.213.469.536.305</u></b>

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

<i>Tên đơn vị</i>	VNĐ			
	<i>Ngày 31/12/2016</i>		<i>Ngày 31/12/2015</i>	
	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>% sở hữu</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia(i)	105.991.361.012	43,81	105.991.361.012	43.81
Công ty TNHH Sparkle Values Home (ii)	22.662.351.000	30	22.662.351.000	30
Công ty CP Quốc Cường Liên Á (iii)	147.717.038.693	31,39		
Công ty CP Giai Việt	75.000.000.000	50	75.000.000.000	50
Cty CP DL Hoàng Cường	-	-	24.883.270.000	50
C ty TNHH Bến DT ĐNăng	-	-	12.240.000.000	33,60
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>351.370.750.705</u></b>		<b><u>240.776.982.012</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	386.933229.972	276.339.461.279
Phần bổ lợi thế thương mại	(2.274.830.267)	(2.274.830.267)
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	<u>(33.287.649.000)</u>	<u>(33.287.649.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>351.370.750.705</u></b>	<b><u>240.776.982.012</u></b>

- (i) Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (“PG”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
- (ii) Công ty TNHH Sparkle Values Home (“SVH”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310476198 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 11 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SVH có trụ sở chính tọa lạc tại lầu 8, Tòa nhà Vista, 628C, Đường Xa Lộ Hà Nội, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SVH là phát triển và kinh doanh bất động sản.
- (iii) Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á (“QCLA”) là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 03102226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở tọa lạc tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác.

**15. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Vay ngắn hạn ngân hàng	291.300.000.000	91.700.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	<u>1.401.126.224.756</u>	<u>427.593.886.656</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.692.426.224.756</u></b>	<b><u>519.293.886.656</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**15. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	46.000.000.000	Ngày 12 tháng 9 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	Từ 8 đến 10	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	14.000.000.000	Ngày 11 tháng 09 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	8	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B và lô đất số 140B tọa lạc Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, P. Thắng Lợi, TP.Pleiku, Gia Lai.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN. Gia Lai	81.300.000.000	Ngày 16 tháng 03 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	7,8	Toàn bộ vườn cây cao su tọa lạc tại 928, Xã Ia Púch, Huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN. Tân Định.	50.000.000.000	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Lưu động	8.5	03 sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN. Quận 2 – TP.HCM	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 02 năm 2017	Bổ sung lưu động	6,5	Sổ tiết kiệm thuộc quyền sở hữu của Ông Lâu Đức Duy, của Bà Nguyễn Thị Như Loan, của Hồ Thị Diệu Thảo Nguyễn, của Nguyễn Ngọc Huyền My.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>291.300.000.000</u></b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**16. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VNĐ	
	<b>Ngày 31/12/2016</b>	<b>Ngày 31/12/2015</b>
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	173.544.067.253	176.550.341.792
Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	<u>62.991.408.064</u>	<u>12.674.512.837</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>236.535.475.317</u></b>	<b><u>189.224.854.629</u></b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	<b>Ngày 31/12/2016</b>	<b>Ngày 31/12/2015</b>
Phải trả bên thứ ba	93.498.883.729	34.602.182.802
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	<u>70.192.846.474</u>	<u>1.014.709.390</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>163.691.730.203</u></b>	<b><u>35.616.892.192</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	<b>Ngày 31/12/2016</b>	<b>Ngày 31/12/2015</b>
Ứng trước từ bên thứ ba	52.379.815.295	112.557.987.614
Ứng trước từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	<u>2.010.000.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.389.815.295</u></b>	<b><u>112.557.987.614</u></b>

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	<b>Ngày 31/12/2016</b>	<b>Ngày 31/12/2015</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.892.818.737	6.921.650.950
Thuế khác	<u>4.973610.327</u>	<u>2.439.548.976</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.866.429.064</u></b>	<b><u>9.361.199.926</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	<i>Ngày 31/12/2016</i>	<i>Ngày 31/12/2015</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>384.954.450.998</b>	<b>331.150.551.521</b>
Lãi vay phải trả	357.372.638.987	299.989.068.246
Chi phí xây dựng công trình		-
Khác	27.581.812.011	31.161.483.275
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>182.893.947.922</b>	<b>96.399.184.594</b>
	-	
Lãi vay phải trả	182.893.947.922	96.399.184.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>567.848.398.920</b>	<b>427.549.736.115</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Ngày 31/12/2016</i>	<i>Ngày 31/12/2015</i>
Phải trả bên thứ ba	493.948.089.291	170.143.088.443
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	337.364.525.979	442.289.760.953
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>831.312.615.270</b>	<b>612.432.849.396</b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**23. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	<i>Ngày 31/12/2016</i>	<i>Ngày 31/12/2015</i>
Vay dài hạn ngân hàng	78.121.737.783	1.428.961.450.552
Vay dài hạn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.121.737.783</b>	<b>1.428.961.450.552</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**23. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	1.086.804.667.935	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	26 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP. HCM; 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 185 Võ Thị Sáu; 9.290.040 cổ phiếu QCGL; toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án.
	24.816.699.656	Ngày 31 tháng 3 năm 2017	Tài trợ thực hiện dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B- Đô thị mới Nam TP. HCM, Việt nam	5,0	Tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, khu chức năng 6B đô thị Nam TP. HCM
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	83.282.133.000	Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, huyện IaGrai, Tỉnh Gia Lai.
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	19.284.208.448	Đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	10 (cho khoản vay VNĐ) hoặc 5,5 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.479.247.962.539</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.401.126.224.756				
Nợ dài hạn	78.121.737.783				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

**24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31/12/2016	Ngày 31/12/2015
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310

**24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	69.582.348.425	21.778.597.440
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	253	79

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

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng**

	VNĐ	
	Quý IV/2016	Quý IV/2015
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>737.663.243.000</b>	<b>180.400.345.268</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	651.960.253.048	132.840.185.926
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	65.234.738.864	30.343.149.364
<i>Doanh thu bán điện</i>	20.468.251.088	17.217.009.978
<b>Trừ</b>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(1.761.288.818)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>737.663.243.000</u></b>	<b><u>178.639.056.450</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Quý IV/2016	Quý IV/2015
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Lãi tiền gửi	1.082.676.995	2.996.426.255
Lãi khác	49.591	1.711.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.082.726.586</b>	<b>2.998.137.903</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	VNĐ	
	Quý IV/2016	Quý IV/2015
Giá vốn bất động sản	589.325.393.739	133.779.450.262
Giá vốn bán hàng hóa	65.189.005.201	29.275.368.379
Giá vốn bán điện	9.181.193.435	9.149.858.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>663.695.592.375</b>	<b>172.204.677.045</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Quý IV/2016	Quý IV/2015
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Chi phí lãi vay	31.068.214.004	961.443.352
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	209.558.501	-
Hoàn nhập lãi vay của trái phiếu chuyển đổi	-	-
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính	-	-
Khác	38.118.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.315.890.505</b>	<b>961.443.352</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Quý IV/2016	Quý IV/2015
<b>Thu nhập khác</b>	<b>22.640.025.543</b>	<b>1.729.619.575</b>
Thu nhập từ góp vốn vào công ty 2/9	13.321.019.386	-
Lãi phạt chậm thanh toán	2.358.643.276	657.761.009
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	113.636.364
Thu do thanh lý căn hộ	-	593.919.480
Thu nhập khác	6.960.362.881	364.302.722
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.269.239.116)</b>	<b>(30.596.089)</b>
Phạt chậm thanh toán hợp đồng	(2.252.889.936)	-
Phí bồi thường	-	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-
Chi phí khác	(16.349.180)	(30.596.089)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>20.370.786.427</b>	<b>(1.699.023.486)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**Hoạt động bất động sản và hoạt động khác**

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế.

**Hoạt động thủy điện**

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

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

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Bán hàng	66.000.956
Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan	Bán hàng	14.543.554.840
Công ty Cp Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng	37.325.585.078
Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng	6.919.937.750
			<b>58.855.078.624</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>			
Công ty TNHH ĐTTM DV Đại Nam	Bên liên quan	Tạm ứng	1.600.000.000
Công ty CP ĐT Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	410.000.000
			<b>2.010.000.000</b>
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>			
Công ty TNHH ĐTTM DV Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	628.290.000
Công ty TNHH XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Xây dựng	67.698.741.136
			<b>68.327.031.136</b>
<b><i>Các khoản phải thu khác</i></b>			
Công ty cổ phần Giai Việt	Bên liên quan	Chi hộ	8.029.592.372
Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Tạm ứng	2.320.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
			<b>17.849.592.372</b>
<b><i>Phải trả người bán</i></b>			
Công ty cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Xây dựng	53.521.160.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty CP ĐT Quốc Cường Land	Bên liên quan	Môi giới	16.3479.686.054
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Thuê VP	<u>192.000.000</u>

**70.192.846.474**

**Các khoản phải trả, phải nộp khác**

Lại Thế Hà	Cổ đông	Mượn tiền	250.000.000
Công ty TNHH XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mượn tiền	17.874.632.360
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Mượn tiền	18.000.000.000
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	131.239.893.619
Công ty TNHH Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Nhận góp vốn từ hợp đồng	170.000.000.000
			<b>337.364.525.979</b>

**31. CHÉNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ LỢI NHUAN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

VNĐ

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	Quý 4/2016	Quý 4/2015
<b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác</b>	<b>415,2</b>	<b>761.385.995.129</b>	<b>183.366.813.928</b>
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		737.663.243.000	178.639.056.450
Doanh thu HĐ tài chính		1.082.726.586	2.998.137.903
Doanh thu HĐ khác		22.640.025.543	1.729.619.575
<b>Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác</b>	<b>405,3</b>	<b>714.847.787.532</b>	<b>176.345.482.624</b>
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		663.695.592.375	172.204.677.045
Chi phí tài chính		31.315.890.505	961.443.352
Chi phí bán hàng		7.925.364.918	27.088.275
Chi phí quản lý		9.641.700.618	3.121.677.863
Chi phí khác		2.269.239.116	30.596.087
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>662,8</b>	<b>46.538.207.597</b>	<b>7.021.331.304</b>

**- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 4/2016 so với quý 4/2015:**

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 4 năm 2016 tăng với quý 4 năm 2015 với tỷ 415,2% tương ứng tăng về giá trị **761.385Tr đ - 183.366 trđ= 578.019 triệu đồng**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ tăng hơn so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ đã chuyển nhượng đất nền dự án Hải Châu và bàn giao căn hộ các dự án cho khách hàng.

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 4 năm 2016 so với quý 4 năm 2015 tăng với mức độ **538.502 triệu đồng = 714.847 Tr đ -176.345trđ** tương ứng với tỷ lệ 405,3% .

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

Lợi nhuận : Lợi nhuận quý 4 năm 2016 tăng so với quý 4 năm 2015 với mức độ: **46.538 Tr đ - 7.021trđ= 39.516 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ là 662,8% .

Từ những nguyên nhân như đã phân tích nêu trên hoạt động kinh doanh trong kỳ của Doanh nghiệp đã có sự tăng trưởng hơn so với năm trước.

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

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



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 01 năm 2017