

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

**Quý 3 năm 2017**

**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 - 34       |

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                        |            |                                   |
|------------------------|------------|-----------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Chủ tịch   |                                   |
| Ông Lại Thế Hà         | Thành viên |                                   |
| Ông Nguyễn Quốc Cường  | Thành viên |                                   |
| Ông Hồ Việt Mạnh       | Thành viên |                                   |
| Ông Cao Đăng Hoạt      | Thành viên | (từ ngày 29/6/2017 đến 25/9/2017) |

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                      |            |                      |
|----------------------|------------|----------------------|
| Ông Đào Quang Diệu   | Trưởng Ban | ( Từ ngày 29/6/2017) |
| Bà Trần Thị Thu Thủy | Thành viên | ( Từ ngày 29/6/2017) |
| Ông Nguyễn Đa Thời   | Thành viên | ( Từ ngày 29/6/2017) |

### 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

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

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 quý 3 tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017.

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

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

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, 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 22 tháng 10 năm 2017



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>8,758,741,479,858</b>     | <b>6,719,930,496,048</b>     |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>73,626,636,791</b>        | <b>102,120,190,970</b>       |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 23,626,636,791               | 9,120,190,970                |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 50,000,000,000               | 93,000,000,000               |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính</b>                  |             | <b>17,351,864,583</b>        | <b>17,230,000,000</b>        |
| 122        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 17,351,864,583               | 17,230,000,000               |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1,735,250,782,989</b>     | <b>570,056,186,217</b>       |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                       | 6           | 130,119,481,174              | 121,191,841,788              |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                   | 7           | 537,850,287,111              | 150,156,747,333              |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác         |             | -                            | -                            |
| 136        | 4. Các khoản phải thu khác                   | 8           | 1,079,835,344,667            | 311,261,927,059              |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 9           | (12,554,329,963)             | (12,554,329,963)             |
| 139        | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             |                              |                              |
| <b>140</b> | <b>VI. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>6,880,716,958,448</b>     | <b>6,019,925,230,835</b>     |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 10          | 6,900,404,307,582            | 6,052,526,182,592            |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 10          | (19,687,349,134)             | (32,600,951,757)             |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>51,795,237,047</b>        | <b>10,598,888,026</b>        |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 10,358,977,058               | 206,267,261                  |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 41,179,115,039               | 8,000,600,981                |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | 257,144,950                  | 2,392,019,784                |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                     |             | -                            | -                            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>2,113,743,927,015</b>     | <b>1,496,674,623,750</b>     |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn khác</b>    | <b>8</b>    | <b>381,039,268,940</b>       | <b>243,505,600,000</b>       |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                     |             | 381,039,268,940              | 243,505,600,000              |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>597,068,489,747</b>       | <b>289,939,083,256</b>       |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 549,447,067,566              | 242,298,645,083              |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 635,569,162,553              | 319,932,761,526              |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (86,122,094,987)             | (77,634,116,443)             |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 12          | 47,621,422,181               | 47,640,438,173               |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 47,723,569,120               | 47,723,569,120               |
| 229        | Giá trị khấu trừ lũy kế                      |             | (102,146,939)                | (83,130,947)                 |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              |             | <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 trừ lũy kế                      |             | (5,688,140,326)              | (5,482,474,197)              |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>311,826,297,892</b>       | <b>490,411,388,307</b>       |
| 241        | 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn              |             | -                            | -                            |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 13          | 311,826,297,892              | 490,411,388,307              |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>14</b>   | <b>268,201,491,422</b>       | <b>338,024,433,850</b>       |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   |             | 238,199,641,512              | 338,024,433,850              |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 30,001,849,910               |                              |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>533,884,148,409</b>       | <b>112,864,221,603</b>       |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 |             | 113,303,881,977              | 112,864,221,603              |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                      | 3           | 688,211,839                  |                              |

|     |                          |  |                           |                          |
|-----|--------------------------|--|---------------------------|--------------------------|
| 269 | 3.Lợi thế thương mại     |  | 419,892,054,593           |                          |
| 270 | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> |  | <b>10,872,485,406,873</b> | <b>8,216,605,119,798</b> |

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

**Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017**

VNĐ

| Mã số | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 09<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
|-------|----------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| 300   | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>6,764,037,697,080</b>     | <b>4,209,677,701,296</b>     |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>6,127,565,882,096</b>     | <b>4,125,125,345,381</b>     |
| 311   | 1. Phải trả người bán                  | 17          | 111,586,863,768              | 163,672,308,203              |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước            | 18          | 22,074,643,255               | 70,509,586,605               |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19          | 86,946,945,713               | 15,041,392,989               |
| 314   | 4. Phải trả người lao động             |             | 3,033,045,872                | 1,969,731,474                |
| 315   | 5. Chi phí phải trả                    | 20          | 175,720,919,608              | 595,962,426,022              |
| 318   | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   |             | 296,006,011,507              | 738,017,244,635              |
| 319   | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 21          | 5,279,559,494,902            | 750,990,615,053              |
| 320   | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 15          | 154,342,764,237              | 1,788,376,260,327            |
| 321   | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          |             |                              |                              |
| 322   | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          |             | (1,704,806,766)              | 585,780,073                  |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>636,471,814,984</b>       | <b>84,552,355,915</b>        |
| 333   | 1. Chi phí phải trả dài hạn            | 20          | -                            | -                            |
|       | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    |             | 367,554,214,131              |                              |
| 337   | 3. Phải trả dài hạn khác               |             | 291,396,000                  | 291,396,000                  |
| 338   | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 23          | 264,448,657,334              | 81,025,572,412               |
| 341   | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     |             | 4,177,547,519                | 3,235,387,503                |
| 400   | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>               |             | <b>4,108,447,709,793</b>     | <b>4,006,927,418,502</b>     |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>               | 24          | <b>4,108,447,709,793</b>     | <b>4,006,927,418,502</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   |             | 417,236,547,714              | 247,772,401,211              |
| 429   | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát     |             | 97,434,396,258               | 165,378,251,470              |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>             |             | <b>10,872,485,406,873</b>    | <b>8,216,605,119,798</b>     |

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 22 tháng 10 năm 2017

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

4

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

| CHI TIẾT                                           | Mã số | Th. Minh | Quý III         |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm |                 |
|----------------------------------------------------|-------|----------|-----------------|------------------|--------------------------------|-----------------|
|                                                    |       |          | Năm nay         | Năm trước        | Năm nay                        | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1     | 25       | 117,565,165,700 | 586,028,911,574  | 685,686,486,992                | 850,722,519,224 |
| 2. Các khoản giảm trừ Doanh thu                    | 2     |          | -               | -                | -                              | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |          | 117,565,165,700 | 586,028,911,574  | 685,686,486,992                | 850,722,519,224 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 11    | 26       | 105,467,115,989 | 607,205,864,881  | 581,137,886,222                | 851,687,205,584 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |          | 12,098,049,711  | (21,176,953,307) | 104,548,600,770                | (964,686,360)   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 25       | 201,437,092,682 | 31,635,621,065   | 404,244,397,225                | 106,936,369,296 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 27       | 2,444,758,548   | 16,698,022,027   | 16,847,597,158                 | 58,775,038,072  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23    |          | 4,317,548,675   | (17,400,212,738) | 17,955,039,624                 | (2,877,231,416) |
| 8. Phần lãi trong công liên kết                    | 24    |          | -               | -                | 24,076,875,003                 | -               |
| 9. Chi phí bán hàng                                | 25    |          | 6,465,363,160   | 19,926,706,377   | 10,908,587,450                 | 23,047,696,473  |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26    |          | 2,999,183,156   | (4,273,452,243)  | 7,850,959,310                  | 1,752,612,622   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |          | 201,625,837,529 | (21,892,608,403) | 497,262,729,080                | 22,396,335,769  |
| 12. Thu nhập khác                                  | 31    | 28       | 1,300,389,451   | 22,725,232,745   | 4,960,238,360                  | 27,005,555,727  |
| 13. Chi phí khác                                   | 32    | 28       | 630,243,266     | 6,004,931,990    | 12,374,892,722                 | 9,038,092,304   |
| 14. Lợi nhuận khác                                 | 40    |          | 670,146,185     | 16,720,300,755   | (7,414,654,362)                | 17,967,463,423  |
| 15. Tổng LN kế toán trước thuế                     | 50    |          | 202,295,983,714 | (5,172,307,648)  | 489,848,074,718                | 40,363,799,192  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    |          | 37,059,408,420  | -                | 94,664,474,389                 | 6,613,924,022   |
| 17. Thuế TNDN hoãn lại                             | 52    |          | (404,497,746)   | -                | 942,160,016                    | 2,049,904,288   |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        | 60    |          | 165,641,073,040 | (5,172,307,648)  | 394,241,440,313                | 31,699,970,882  |
| Phân bổ:                                           |       |          |                 |                  |                                |                 |
| 18.1 Lợi ích của CĐ không KS                       |       |          | (13,115,897)    | (31,891,496)     | (13,115,897)                   | (139,282,706)   |
| 18.2 Cổ đông của Công ty                           |       |          | 165,654,188,937 | (5,140,416,152)  | 394,254,556,210                | 31,839,253,588  |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    |          | 602             | -                | 1,433                          | 116             |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    |          | -               | -                | -                              | -               |

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc



Ngày 22 tháng 10 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                                                   |                                                   |
| 1     | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                          |             | <b>489,848,074,718</b>                            | <b>40,363,799,192</b>                             |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |                                                   |                                                   |
| 2     | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định                                 |             | 10,072,159,393                                    | 8,915,225,956                                     |
| 3     | (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng                                        |             | (41,490,451,541)                                  | (18,989,900,071)                                  |
| 4     | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái                                       |             | (4,239,081)                                       | (108,004,118)                                     |
| 5     | (Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư                                         |             | (396,857,352,996)                                 | (21,447,748,729)                                  |
| 6     | Chi phí lãi vay                                                      | 27          | 17,955,039,624                                    | 31,923,194,060                                    |
| 8     | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>79,523,230,117</b>                             | <b>40,656,566,290</b>                             |
| 9     | Tăng giảm các khoản phải thu                                         |             | (505,721,230,574)                                 | (450,393,723,669)                                 |
| 10    | Giảm (tăng) hàng tồn kho                                             |             | (669,909,663,910)                                 | (885,940,467,861)                                 |
| 11    | (Giảm) tăng các khoản phải trả                                       |             | 2,431,656,650,431                                 | 938,391,352,191                                   |
| 12    | Giảm chi phí trả trước                                               |             | (5,814,314,511)                                   | (260,517,312)                                     |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả                                                  |             | (326,558,533,880)                                 | (49,264,589,529)                                  |
| 14    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    | 29.1        | (18,424,350,091)                                  | (3,901,549,942)                                   |
| 15    | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                |             | 139,465,830,060                                   |                                                   |
| 16    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             | (60,357,862,423)                                  | (311,480,000)                                     |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>1,063,859,755,219</b>                          | <b>(411,024,409,832)</b>                          |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                                                   |                                                   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                        |             | (139,915,556,251)                                 | (82,802,319,668)                                  |
| 22    | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác             |             | 818,181,818                                       | 2,772,727,273                                     |
| 23    | Tiền chi để cho vay mua công cụ                                      |             | 580,000,000                                       | (16,650,000,000)                                  |
| 24    | Tiền thu hồi từ cho vay                                              |             |                                                   | 16,000,000,000                                    |
| 25    | Tiền chi để đầu tư vào công ty khác                                  |             | (433,955,000,000)                                 | (348,557,551,020)                                 |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | 888,966,200,000                                   | 267,599,359,148                                   |
| 27    | Lãi tiền gửi nhận được                                               |             | 2,318,682,743                                     | 106,355,427,356                                   |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>318,812,508,310</b>                            | <b>(55,282,356,911)</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          |             | 89,459,000,000                                    |                                                   |
| 33    | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                 |             | 493,274,842,900                                   | 888,998,150,000                                   |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                              |             | (1,993,899,660,608)                               | (432,733,659,730)                                 |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  | 6           | <b>(1,411,165,817,708)</b>                        | <b>456,264,490,270</b>                            |



# BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU                                            | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2017 | Cho kỳ kế toán<br>kết thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2016 |
|-------|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 50    | Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | (28,493,554,179)                                        | (10,042,276,473)                                        |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                     | 5           | 102,120,190,970                                         | 17,148,569,937                                          |
|       | ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá                       |             |                                                         |                                                         |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                    | 5           | 73,626,636,791                                          | 7,106,293,464                                           |



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 22 tháng 10 năm 2017



Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**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 9 năm 2017 là 165 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 181 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

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.

Công ty cổ phần được chuyển đổi từ công ty TNHH hai thành viên Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sông Mã ("SMA") thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0302144978 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/08/2000. SM có trụ sở đăng ký tại số 76 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 06, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động đăng ký của SM Xây dựng dân dụng, công nghiệp, kinh doanh phát triển nhà, môi giới mua bán nhà. Công ty đã mua 99,8% quyền sở hữu trong SMA, và theo đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu của SMA tại tháng 05 năm 2017.

Công ty Cổ phần Giai Việt ("GIAVIET") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0301429762 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 02 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. GIAVIET có trụ sở đăng ký tại 82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường 6, quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của GIAVIET là kinh doanh Bất động sản. Hiện nay Công ty nắm giữ 98,9% quyền sở hữu trong GIAVIET trong đó 50% quyền biểu quyết trực tiếp và 48,9% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Sông Mã.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**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 kí tại 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31/12/2015, Tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm tỷ lệ là 80% quyền sở hữu trong QCPK.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.3 *Kỳ kế toán năm***

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**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 III tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017.

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

#### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

#### 3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.8 Chi phí trả trước

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

#### 3.9 Hợp nhất kinh doanh

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.11 Đầu tư khác

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

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

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

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

#### 3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

### 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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP**

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

|                                | VND                   |                        |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                | Ngày 30/09/2017       | Ngày 31/12/2016        |
| Tiền mặt                       | 12.559.164.000        | 3.457.076.858          |
| Tiền gửi ngân hàng             | 11.067.472.791        | 5.663.114.112          |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 50.000.000.000        | 93.000.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>73.626.636.791</b> | <b>102.120.190.970</b> |

(i) Đây là khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất là 5%/năm.

**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|                                               | VND                   |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                               | Ngày 30/09/2017       | Ngày 31/12/2016       |
| <b>Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)</b> | <b>17.351.864.583</b> | <b>17.230.000.000</b> |

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                            | VND                    |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                            | Ngày 30/09/2017        | Ngày 31/12/2016        |
| Phải thu bên thứ ba                        | 96.608.926.640         | 62.336.763.164         |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 33.510.554.534         | 58.855.078.624         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>130.119.481.174</b> | <b>121.191.841.788</b> |
| <b>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>  | <b>(1.003.339.977)</b> | <b>(1.003.339.977)</b> |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|                                             | VND                    |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | Ngày 30/09/2017        | Ngày 31/12/2016        |
| Trả trước bên thứ ba                        | 392.350.479.320        | 29.749.716.197         |
| Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 145.499.807.791        | 120.407.031.136        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>537.850.287.111</b> | <b>150.156.747.333</b> |
| <b>Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi</b>  | <b>(2.103.299.986)</b> | <b>(2.103.299.986)</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

## 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

|                                               | VNĐ                      |                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                               | Ngày 30/09/2017          | Ngày 31/12/2016        |
| Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 166.643.200.000          | 158.376.641.710        |
| Tạm ứng đền bù đất(i)                         | 59.035.000.000           | 59.035.000.000         |
| Phải thu khác                                 | 854.157.144.667          | 93.850.285.349         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>1.079.835.344.667</b> | <b>311.261.927.059</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi            | (9.447.690.000)          | (9.447.690.000)        |

- (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 30/09/2017        | Năm trước              |
| Đầu tư dự án Tân Phong (i)      | 263.505.600.000        | 243.505.600.000        |
| Dự án khu dân cư Phước Kiển(ii) | 67.378.527.500         | -                      |
| Số cuối năm                     | <b>381.039.268.940</b> | <b>243.505.600.000</b> |

- (i) 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.
- (ii) Đây là khoản đầu tư để công ty phát triển dự án khu dân cư Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận số 28.06/TTNT/SADECO-QCGL.17 với công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn. Theo đó, công ty và công ty Nam Sài Gòn sẽ cùng hợp tác góp vốn để hoàn thành việc giải tỏa đền bù dự án Phước Kiển.

## 9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

|                                    | VNĐ                   |                       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | Ngày 30/09/2017       | Năm trước             |
| Số đầu năm                         | 12.554.329.963        | 12.554.329.963        |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | -                     | -                     |
| Số cuối năm                        | <b>12.554.329.963</b> | <b>12.554.329.963</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**10. HÀNG TỒN KHO**

|                                | VNĐ                      |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                | Ngày 30/09/2017          | Ngày 31/12/2016          |
| Bất động sản dở dang(*)        | 6.749.484.518.378        | 5.895.110.089.966        |
| Bất động sản hàng hóa          | 67.045.173.740           | 75.777.265.257           |
| Nguyên vật liệu                | 26.262.566.198           | 28.409.189.449           |
| Chi phí sản xuất dở dang       | 46.088.315.043           | 46.609.348.717           |
| Hàng hóa                       | 6.108.783.710            | 566.049.700              |
| Thành phẩm                     | 5.414.950.513            | 5.132.897.034            |
| Hàng gửi bán                   | -                        | 921.342.469              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>6.900.404.307.582</b> | <b>6.052.526.182.592</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (19.687.349.134)         | (32.600.951.757)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>           | <b>6.880.716.958.448</b> | <b>6.019.925.230.835</b> |

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

|                              | VNĐ                      |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | Ngày 30/09/2017          | Ngày 31/12/2016          |
| Dự án khu dân cư Phước Kiển  | 5.150.781.868.832        | 4.200.929.788.771        |
| Dự án chung cư QCGL II       | 176.946.666.669          | 137.800.062.466          |
| Dự án khu dân cư 6B          | 148.288.139.263          | 182.780.248.634          |
| Dự án Hiệp Phú               | -                        | 167.976.517.005          |
| Dự án khu dân cư Trung Nghĩa | 27.528.760.550           | 25.904.140.130           |
| Dự án chung cư Giai Việt     | 135.440.639.098          | 507.509.352.207          |
| Dự án chung cư The Mansion   | 21.416.434.523           | 37.916.304.331           |
| Dự án De Capella Quận 2      | 292.571.052.013          | 250.712.622.883          |
| Dự án Bến Du thuyền          | 345.417.709.026          | 309.942.588.798          |
| Dự án Hải Châu 2-9           | -                        | 65.019.353.034           |
| Dự án Sông Mã                | 45.279.060.000           | -                        |
| Dự án Sông Đà Riverside      | 231.272.504.410          | -                        |
| Dự án Premium Central        | 171.306.683.019          | -                        |
| Các dự án khác               | 3.235.000.975            | 8.619.111.707            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>6.749.484.518.378</b> | <b>5.895.110.089.966</b> |

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

|                              | VNĐ                     |                         |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                              | Ngày 30/09/2017         | Năm trước               |
| Số đầu năm                   | (32.600.951.757)        | (58.427.057.051)        |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | 12.913.602.623          | 25.826.105.294          |
| <b>Số cuối năm</b>           | <b>(19.687.349.134)</b> | <b>(32.600.951.757)</b> |

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                     | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị văn<br>phòng | Cây lâu năm    | Tổng cộng        |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|----------------|------------------|
|                                     |                             |                   |                        |                       |                | VNĐ              |
| <b>Nguyên giá:</b>                  |                             |                   |                        |                       |                |                  |
| Số đầu năm                          | 182.102.207.971             | 105.582.350.866   | 31.384.720.894         | 1.094.551.576         |                | 320.163.831.307  |
| Tăng trong năm                      | 182.861.083.181             | 76.929.884.117    | 12.837.743.136         | 60.646.988            | 45.317.252.157 | 318.006.609.579  |
| Phân loại lại                       | -                           | -                 | -                      | -                     |                | -                |
| Thanh lý                            | -                           | -                 | (2.601.278.333)        | -                     |                | (2.601.278.333)  |
| Số cuối năm                         | 364.963.291.152             | 182.512.234.983   | 41.621.185.697         | 1.155.198.564         | 45.317.252.157 | 635.569.162.553  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy<br/>kế:</b> |                             |                   |                        |                       |                |                  |
| Số đầu năm                          | (40.423.040.727)            | (26.596.472.093)  | (9.773.154.431)        | (1.072.518.973)       |                | (77.634.116.443) |
| Khấu hao trong năm                  | (6.170.178.247)             | (3.662.917.753)   | (945.850.898)          | (79.240.198)          |                | (10.858.187.096) |
| Phân loại lại                       | -                           | -                 | -                      | -                     |                | -                |
| Thanh lý                            | -                           | -                 | 2.601.278.333          | -                     |                | 2.601.278.333    |
| Số cuối năm                         | (46.593.218.974)            | (30.259.389.846)  | (8.117.726.996)        | (1.151.759.171)       |                | (86.122.094.987) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>             |                             |                   |                        |                       |                |                  |
| Số đầu năm                          | 141.679.167.244             | 78.985.878.773    | 21.611.566.463         | 22.032.603            |                | 242.298.645.083  |
| Số cuối năm                         | 318.370.072.178             | 152.252.845.137   | 33.503.458.701         | 3.439.393             |                | 549.447.067.566  |

Tài sản cố của Công ty đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (thuyết minh số 23).



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

VNĐ

|                                 | Quyền<br>sử dụng đất<br>không thời hạn | Phần mềm<br>máy tính | Tổng cộng             |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                        |                      |                       |
| Số đầu năm                      | 47.568.600.000                         | 154.969.120          | <b>47.723.569.120</b> |
| Tăng (giảm) trong kỳ            |                                        | -                    | -                     |
| Số cuối năm                     | 47.568.600.000                         | 154.969.120          | <b>47.723.569.120</b> |
| <b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b> |                                        |                      |                       |
| Số đầu năm                      |                                        | (83.130.947)         | <b>(83.130.947)</b>   |
| Khấu hao trong kỳ               |                                        | (19.015.992)         | (19.015.992)          |
| Số cuối kỳ                      | -                                      | (102.146.939)        | <b>(102.146.939)</b>  |

#### Giá trị còn lại:

|                                                           |                |            |                       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|-----------------------|
| Số cuối năm                                               | 47.568.600.000 | 71.838.173 | <b>47.640.438.173</b> |
| <b>Tài sản sử dụng để thế chấp</b><br>(Thuyết minh số 15) | 47.568.600.000 | 52.822.181 | <b>47.621.422.181</b> |

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

VNĐ

|                                    | Ngày 30/09/2017        | Ngày 31/12/2016        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza | -                      | -                      |
| Dự án nông trường cao su           | 275.286.846.091        | 287.984.365.734        |
| Dự án Vồ Thị Sáu                   | 12.970.480.000         | 12.970.480.000         |
| Dự án thủy điện Lagrai 2           | -                      | 173.931.971.733        |
| Dự án thủy điện Ayun Trung         | 16.446.616.427         | -                      |
| Khác                               | 7.122.355.374          | 15.524.570.840         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>311.826.297.892</b> | <b>490.411.388.307</b> |

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

#### 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

| Tên đơn vị                                          | Ngày 30/09/2017        |                | Ngày 31/12/2016        |                |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                                                     | Giá trị đầu tư         | % tỷ lệ sở hữu | Giá trị đầu tư         | % tỷ lệ sở hữu |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia(i) | 108.266.191.279        | 43,81          | 108.266.191.279        | 43,81          |
| Công ty TNHH Sparkle Values Home (ii)               | -                      | -              | 55.950.000.000         | 30             |
| Công ty CP Quốc Cường Liên Á (iii)                  | 134.881.689.158        | 31,39          | 134.881.689.158        | 31,39          |
| Công ty CP Giai Việt                                | -                      | -              | 75.000.000.000         | 50             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>243.147.880.437</b> |                | <b>374.097.880.437</b> |                |

### 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 | 243.147.880.437        | 374.097.880.437        |
| Phân bổ lợi thế thương mại                    | (2.274.830.267)        | (2.274.830.267)        |
| Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết         | (2.673.408.658)        | (33.798.616.320)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>238.199.641.512</b> | <b>338.024.433.850</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.



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

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

cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

- (ii) Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở 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.

### 14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

VNĐ

| Tên đơn vị                                     | Ngày 30/09/2017       |                | Ngày 31/12/2016 |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                | Giá trị đầu tư        | % tỷ lệ sở hữu | Giá trị đầu tư  | % tỷ lệ sở hữu |
| Công ty CP Hiệp Phú ("HP")(i)                  | 27.722.649.910        | 5              | -               | -              |
| Công ty CP TM XD phát triển Sông Đà ("SD")(ii) | 2.279.200.000         | 5              | -               | -              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>30.001.849.910</b> |                | <b>-</b>        |                |

VNĐ

|                               | Năm nay               | Năm trước |
|-------------------------------|-----------------------|-----------|
| Giá gốc của khoản đầu tư khác | <b>30.001.849.910</b> | -         |
| Phần lỗ trong công ty         | (173.890.603)         | -         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>29.827.959.307</b> | -         |

- (i) 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 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. Hiện tại Công ty nắm giữ 5% vốn chủ sở hữu của HP.

- (ii) Công ty CP TM XD phát triển Sông Đà ("SD") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0102362880 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 12 tháng 9 năm 2007.

## 15. VAY NGẮN HẠN

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

VNĐ

|                                             | Ngày 30/09/2017        | Ngày 31/12/2016          |
|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng                      | 132.483.718.000        | 291.300.000.000          |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23) | 21.859.046.237         | 1.398.222.390.127        |
| Vay cá nhân                                 | -                      | 98.853.870.200           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>154.342.764.237</b> | <b>1.788.376.260.327</b> |

### 15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

| Bên cho vay                                       | Số cuối năm            | Ngày đáo hạn              | Mục đích vay         | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | VNĐ                    |                           |                      |                  |                                                                                                                                                                |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng | 68.800.000.000         | Ngày 28 tháng 02 năm 2018 | Bổ sung vốn lưu động | Từ 7,5 đến 9     | 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 TMCP Ngoại Thương CN. Gia Lai           | 63.683.718.000         | Ngày 04 tháng 04 năm 2018 | Bổ sung vốn lưu động | Từ 6,2 đến 8,5   | Toàn bộ vườn cây cao su tọa lạc tại 919A,, 920, 924 và 928, Xã Ia Púch, Huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai; Số dư tiền gửi từ khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty. |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>132.483.718.000</b> |                           |                      |                  |                                                                                                                                                                |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**16. CHI PHÍ LÃI VAY**

|                                            | Ngày 30/09/2017       | VNĐ<br>Ngày 31/12/2016 |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản | 37.035.675.309        | 183.771.059.091        |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 27)        | 17.955.039.624        | 68.175.878.745         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>54.990.714.933</b> | <b>251.946.937.836</b> |

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                            | Ngày 30/09/2017        | VNĐ<br>Ngày 31/12/2016 |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải trả bên thứ ba                        | 82.850.725.383         | 93.479.461.729         |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 28.736.138.385         | 70.192.846.474         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>111.586.863.768</b> | <b>163.672.308.203</b> |

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|                                                | Ngày 30/09/2017       | VNĐ<br>Ngày 31/12/2016 |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Ứng trước từ bên thứ ba                        | 19.014.643.255        | 68.499.586.605         |
| Ứng trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 30) | 3.060.000.000         | 2.010.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>22.074.643.255</b> | <b>70.509.586.605</b>  |

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

|                            | Ngày 30/09/2017       | VNĐ<br>Ngày 31/12/2016 |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 82.328.724.505        | 10.902.290.138         |
| Thuế khác                  | 4.618.221.208         | 4.139.102.851          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>86.946.945.713</b> | <b>15.041.392.989</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                 | VNĐ                    |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | Ngày 30/09/2017        | Ngày 31/12/2016        |
| Chi phí phải trả ngắn hạn       | 175.720.919.608        | 595.962.426.022        |
| Lãi vay phải trả                | 53.304.556.517         | 563.573.237.472        |
| Chi phí xây dựng công trình     | -                      | -                      |
| Khác                            | 122.416.363.091        | 32.389.188.550         |
| <b>Chi phí phải trả dài hạn</b> | -                      | -                      |
| Phạt chậm nộp thuế              | -                      | -                      |
| Lãi vay phải trả                | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>175.720.919.608</b> | <b>595.962.426.022</b> |

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

|                                                     | VNĐ                      |                        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                     | Ngày 30/09/2017          | Ngày 31/12/2016        |
| Phải trả bên thứ ba                                 | 3.946.112.678.200        | 283.645.664.866        |
| Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> ) | 1.333.446.806.702        | 467.344.950.187        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>5.279.559.494.902</b> | <b>750.990.615.053</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                    |                       |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                       | Ngày 30/09/2017        | Ngày 31/12/2016       |
| Vay dài hạn ngân hàng | 264.448.657.334        | 81.025.572.412        |
| Vay dài hạn khác      | -                      | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>264.448.657.334</b> | <b>81.025.572.412</b> |



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

### 23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| Bên cho vay                                                       | Số cuối năm<br>VNĐ     | Ngày đáo hạn                                       | Mục đích vay                                      | Lãi suất<br>(%/năm)                                     | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại<br>Thương Gia Lai                            | 150.000.000.000        | Ngày 31 tháng<br>03 năm 2029                       | Tài trợ dự án<br>công trình thủy<br>điện lagrai 2 | 8,4                                                     | Toàn bộ tài sản là vườn cây cao su tại tiểu khu<br>919A, 920, 924, 928, xã Ia Púch, H. Chư Prông, tỉnh<br>Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số<br>BI 727261; BL 610959 do UBND tỉnh Gia Lai cấp.                                                                                                                                                       |
|                                                                   | 51.388.500.000         | Từ tháng 8/2019<br>đến Tháng<br>6/2029             | Tài trợ dự án<br>thủy điện Ayun<br>Trung .        | 8,6                                                     | 18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ<br>phương 7, quận 8, TP. HCM; Toàn bộ công trình<br>Nhà máy thủy điện Ayun Trung tại xã Trang, huyện<br>Mang Yang, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận<br>quyền sử dụng đất số CD625329 do UBND tỉnh Gia<br>Lai cấp và vốn góp 126ty đồng của Công ty CP<br>Quốc Cường tại Công ty CP ĐT XT thủy điện Quốc<br>Cường. |
| Ngân hàng Phát triển Việt<br>Nam - Chi nhánh Gia Lai              | 71.582.133.000         | Từ tháng 10 năm<br>2017 đến tháng<br>9<br>năm 2019 | Tài trợ dự án<br>công trình thủy<br>điện lagrai 1 | 6,9                                                     | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử<br>dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số<br>BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, huyện IaGrai,<br>Tỉnh Gia Lai.                                                                                                                                                                                                 |
| Ngân hàng Liên doanh Việt<br>Nga - Chi nhánh Thành phố<br>Đà Nẵng | 13.337.070.571         | Đến ngày 21<br>tháng 8 năm<br>2019                 | Tài trợ dự án<br>công trình thủy<br>điện lagrai 1 | 10 (cho khoản vay<br>VNĐ) và 5,5 (cho<br>khoản vay USD) | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 đất<br>tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải<br>Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam                                                                                                                                                                                                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>286.307.703.571</b> |                                                    |                                                   |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Trong đó:                                                         |                        |                                                    |                                                   |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                                            | 21.859.046.237         |                                                    |                                                   |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nợ dài hạn                                                        | 264.448.657.334        |                                                    |                                                   |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

|                               | Vốn cổ phần              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ       | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng                |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Năm trước:</b>             |                          |                         |                    |                          |                                         |                          |
| Số đầu năm                    | 2.751.293.100.000        | 807.235.430.600         | (1.690.000)        | 35.249.925.221           | 247.772.401.211                         | 3.841.549.167.032        |
| Lợi nhuận thuần trong năm     |                          |                         |                    |                          | 169.464.146.503                         | 169.464.146.503          |
| Số cuối năm                   | <u>2.751.293.100.000</u> | <u>807.235.430.600</u>  | <u>(1.690.000)</u> | <u>35.249.925.221</u>    | <u>417.236.547.714</u>                  | <u>4.011.013.313.535</u> |
| <b>Năm nay:</b>               |                          |                         |                    |                          |                                         |                          |
| Số đầu năm                    | 2.751.293.100.000        | 807.235.430.600         | (1.690.000)        | 35.249.925.221           | 247.772.401.211                         | 3.841.549.167.032        |
| Phát hành cổ phiếu phổ thông: |                          |                         |                    |                          | (224.918.223.695)                       | (224.918.223.695)        |
| Chia cổ tức đợt 1/2017        |                          |                         |                    |                          |                                         |                          |
| Lợi nhuận thuần trong năm     | -                        | -                       | -                  | -                        | 394.382.370.198                         | 394.382.370.198          |
| Số cuối năm                   | <u>2.751.293.100.000</u> | <u>807.235.430.600</u>  | <u>(1.690.000)</u> | <u>35.249.925.221</u>    | <u>417.236.548.714</u>                  | <u>4.011.013.313.535</u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**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 30/09/2017   | Ngày 31/12/2016 |
| 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 | 394.254.556.210    | 44.835.521.943     |
| 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                              | 1.433              | 163                |

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 III/2017                  | Quý III/2016                  |
| <b>Doanh thu bán hàng</b>     | <b>117.565.165.700</b>        | <b>586.028.911.574</b>        |
| <i>Trong đó:</i>              |                               |                               |
| <i>Doanh thu bất động sản</i> | 38.790.868.006                | 502.267.258.533               |
| <i>Doanh thu bán hàng hóa</i> | 58.443.795.929                | 68.559.462.500                |
| <i>Doanh thu bán điện</i>     | 20.330.501.765                | 15.202.190.541                |
| <b>Trừ</b>                    |                               |                               |
| <i>Hàng bán bị trả lại</i>    | -                             | -                             |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>        | <b><u>117.427.165.700</u></b> | <b><u>586.028.911.574</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                  | VNĐ                    |                       |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                  | Quý III/2017           | Quý III/2016          |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | 199.918.150.000        | 31.200.000.000        |
| Lãi tiền gửi                     | 1.518.942.682          | 432.630.775           |
| Lãi khác                         | -                      | 2.990.290             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>201.437.092.682</b> | <b>31.635.621.065</b> |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                      | VNĐ                    |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | Quý III /2017          | Quý III/2016           |
| Giá vốn bất động sản | 40.725.392.146         | 537.079.601.694        |
| Giá vốn bán hàng hóa | 56.626.441.110         | 63.255.062.315         |
| Giá vốn bán điện     | 8.115.282.733          | 6.871.200.872          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>105.467.115.989</b> | <b>607.205.864.881</b> |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                     | VNĐ                  |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                                     | Quý III /2017        | Quý III/2016          |
| Lỗ thanh lý các khoản đầu tư                                                        | -                    | -                     |
| Chi phí lãi vay                                                                     | 4.317.548.675        | 17.400.212.738        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | -                    | 116.643               |
| Hoàn nhập lãi vay của trái phiếu chuyển đổi                                         | -                    | -                     |
| Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính                                                 | -                    | -                     |
| Khác                                                                                | (1.872.790.127)      | (702.307.354)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                    | <b>2.444.758.548</b> | <b>16.698.022.027</b> |

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                      | VNĐ                  |                        |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                      | Quý III/2017         | Quý III/2016           |
| <b>Thu nhập khác</b>                 | <b>1.300.389.451</b> | <b>22.725.232.745</b>  |
| Lãi phạt chậm thanh toán             | 431.112.435          | 579.160.139            |
| Thu từ thanh lý tài sản cố định      | -                    | -                      |
| Thu do thanh lý hợp đồng             | 14.448.849           | 2.185.319.4            |
| Thu nhập khác                        | 854.828.167          | 22.146.072.606         |
| <b>Chi phí khác</b>                  | <b>630.243.166</b>   | <b>(6.004.931.990)</b> |
| Phạt chậm thanh toán hợp đồng        | -                    | -                      |
| Phí bồi thường                       | (656.369.521)        | -                      |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý | -                    | -                      |
| Chi phí khác                         | 1.286.612.787        | (6.004.931.990)        |
| <b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>           | <b>670.146.185</b>   | <b>16.720.300.755</b>  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**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**

|                                          | VNĐ                          |                              |
|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                          | Quý III /2017                | 31/12/2016                   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 37.059.408.420               | 15.067.186.109               |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu ( thừa) | -                            | -                            |
| Trong nhưng năm trước                    | -                            | 2.390.121.834                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>37.059.408.420</u></b> | <b><u>17.457.307.943</u></b> |

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

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

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

|                                                  |                    |                                  | VNĐ                        |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                             | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>        | <i>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                 |
| Công ty CP Khang Hưng                            | Bên liên quan      | Bán hàng                         | 13.888.110.079             |
| Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh          | Bên liên quan      | Bán hàng                         | 19.556.443.500             |
|                                                  |                    |                                  | <b>33.510.554.534</b>      |
| <b><i>Người mua trả tiền trước</i></b>           |                    |                                  |                            |
| Công ty TNHH ĐT TMXD DV Đại Nam                  | Bên liên quan      | Bán hàng                         | 1.600.000.000              |
| Công ty CP ĐT Quốc Cường land                    | Bên liên quan      |                                  | 1.460.000.000              |
|                                                  |                    |                                  | <b>3.060.000.000</b>       |
| <b><i>Trả trước cho người bán</i></b>            |                    |                                  |                            |
| Công ty CP Khang Hưng                            | Bên liên quan      | Xây dựng                         | 139.811.000.000            |
| Công ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land                | Bên liên quan      | Môi giới                         | 5.688.807.791              |
|                                                  |                    |                                  | <b>145.499.807.791</b>     |
| <b><i>Các khoản phải thu khác</i></b>            |                    |                                  |                            |
| Công ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land                | Bên liên quan      | Chuyển nhượng CP                 | 38.100.000.000             |
| Đặng Thị Bích Thủy                               | Cổ đông            | Bán CP                           | 1.030.000.000              |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia | Bên liên quan      | Tạm ứng                          | 7.500.000.000              |
| Hồ Viết Mạnh                                     | Cổ đông            | Tạm ứng đền bù dự án Cty Sông Mã | 120.013.200.000            |
|                                                  |                    |                                  | <b>166.643.200.000</b>     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

**Phải trả người bán**

|                                        |               |              |                       |
|----------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Công ty TNHH TM XDĐT PT Nhà Hưng Thịnh | Bên liên quan | Xây dựng     | 14.213.172.294        |
| Công ty CP Khang Hưng                  | Bên liên quan | Xây dựng     | 73.732.491            |
| Công ty TNHH ĐTTMXD DV Đại Nam         | Bên liên quan | Mua hàng hóa | 14.257.233.600        |
| Nguyễn Thị Như Loan                    | Bên liên quan | Thuê VP      | 192.000.000           |
|                                        |               |              | <b>28.736.138.385</b> |

**Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|                                     |               |                  |                          |
|-------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| Công ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land   | Bên liên quan | Chuyển nhượng CP | 138.250.000.000          |
| Công ty TNHH XDĐT PT Nhà Hưng Thịnh | Bên liên quan | Mượn tiền        | 17.275.181.878           |
| Công ty CP BĐS Hiệp Phú             | Bên liên quan | Mượn tiền        | 97.540.000.000           |
| Nguyễn Thị Ánh Nguyệt               | Bên liên quan | Mượn tiền        | 243.000.000.000          |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến                | Bên liên quan | Mượn tiền        | 337.210.333.619          |
| Bà Nguyễn N. Huyền My               | Bên liên quan | Mượn tiền        | 140.000.000              |
| Công ty TNHH Bắc Phước Kiển         | Bên liên quan | Mượn tiền        | 181.533.800.000          |
| Công ty CP Khang Hưng               | Bên liên quan | Mượn tiền        | 70.000.000               |
| Ông Lại Thế Hà                      | Cổ đông       | Mượn tiền        | 15.400.000.000           |
| Ông Lầu Đức Duy                     | Cổ đông       | Lãi              | 404.174.208              |
| Công ty TNHH CVH Sparkle            | Bên liên quan | Mượn tiền        | 65.524.767.052           |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan              | Tổng giám đốc | Mượn tiền        | 237.098.549.945          |
|                                     |               |                  | <b>1.333.446.806.702</b> |

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

VNĐ

| CHỈ TIÊU                                             | % Tăng/<br>giảm | Quý III/2017           | Quý III/2016           |
|------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác</b> | <b>50%</b>      | <b>320.302.647.833</b> | <b>640.389.765.384</b> |
| Trong đó :                                           |                 |                        |                        |
| Doanh thu HĐ kinh doanh                              |                 | 117.565.165.700        | 586.028.911.574        |
| Doanh thu HĐ tài chính                               |                 | 201.437.092.682        | 31.635.621.065         |
| Doanh thu HĐ khác                                    |                 | 1.300.389.451          | 22.725.232.745         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

|                                                   |               |                        |                        |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí giá vốn, tài chính và chi phí khác</b> | <b>18,28%</b> | <b>118.006.664.119</b> | <b>645.562.073.032</b> |
| Trong đó:                                         |               |                        |                        |
| Giá vốn hàng bán                                  |               | 105.467.115.989        | 607.205.864.881        |
| Chi phí tài chính                                 |               | 2.444.758.548          | 16.698.022.027         |
| Chi phí bán hàng                                  |               | 6.465.363.160          | 19.926.706.377         |
| Chi phí quản lý                                   |               | 2.999.183.156          | (4.273.452.243)        |
| Chi phí khác                                      |               | 630.243.266            | 6.004.931.990          |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               | <b>3.911%</b> | <b>202.295.983.714</b> | <b>(5.172.307.648)</b> |

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 3/2017 so với quý 3/2016:

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 3 năm 2017 với quý 3 năm 2016 với tỷ lệ 50,02% tương ứng giảm về giá trị **320.302/640.389 trđ= (320.087) triệu đồng**

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ giảm hơn so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ dự án mới còn đang trong quá trình góp vốn xây dựng chưa đến giai đoạn bàn giao nên doanh thu bán hàng giảm. Tuy nhiên doanh thu hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ do chuyển nhượng đầu tư vốn tại Công ty con.

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 3 năm 2017 so với quý 3 năm 2016 giảm với mức độ **527.555 triệu đồng = 118.006/645.562trđ** tương ứng với tỷ lệ 18,28%.

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

Lợi nhuận : Lợi nhuận quý 3 năm 2017 tăng so với quý 3 năm 2016 với mức độ: **202.295/(5.172)trđ= 207.468 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ là 3.911%

Nguyên nhân do chuyển nhượng đầu tư vốn tại công ty con nên đã mang lại một khoảng lợi nhuận đáng kể trong kỳ này.

### 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

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 10 năm 2017