



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**QUOC CUONG GIA LAI JOINT - STOCK Co.,**

## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**



**THÁNG 4/2016**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**NĂM 2015**

**I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Thông tin khái quát:**

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**
- Tên tiếng anh : **QUOC CUONG GIA LAI JOINT STOCK COMPANY**
- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5900 409 387
- Vốn điều lệ : 2.751.293.100.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ : Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, P.Trà Bá, Tp. Pleiku, Gia Lai
- Số điện thoại : (059) 3 820 046/061
- Số Fax : (059) 3 820 549
- Website : **www.quoccuonggialai.com.vn**
- Mã cổ phiếu : QCG

**2. Quá trình hình thành và phát triển:**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5900 409 387 cấp lần đầu ngày 21/03/2007 thay đổi lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tiền thân là Xí nghiệp tư doanh Quốc Cường.

**Năm 1994:**

Công ty bắt đầu thành lập năm 1994 với tên Xí nghiệp Tư doanh (XNTD) Quốc Cường với lĩnh vực kinh doanh chính là: khai thác chế biến gỗ xuất khẩu, mua bán và xuất khẩu hàng nông lâm sản và cà phê, xuất nhập khẩu phân bón với hơn 500 lao động.

**Năm 2005:**

Hợp tác với XNTD Hoàng Anh thành lập Công ty TNHH Xây Dựng và phát triển nhà Hoàng Anh. Từ đó công ty bắt đầu chuyển sang lĩnh vực bất động sản tại Tp. Hồ Chí Minh, điển hình là 2 dự án Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh 1 & 2 và đưa lĩnh vực này thành mảng kinh doanh chủ lực.

**Năm 2007:**

- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
- Được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án thủy điện Iagrai 1, Iagrai 2, Pleikeo, Anzyn Trung và 4000ha cao su.
- Dựa trên những lợi thế sẵn có, Công ty mở rộng phát triển hơn về lĩnh vực bất động sản.
- Góp vốn thành lập các công ty con như Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh, Công ty TNHH ĐTPT Nhà Quốc Cường, Công ty CP ĐT BĐS Hiệp

Phú, Công ty TNHH TM và KD Nhà Phạm Gia, Công ty Cổ Phần Giai Việt, ...

**Năm 2008:**

- Đầu tư mở rộng quỹ đất dự án Phước Kiển tăng từ 19 ha đến 45 ha
- Góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia và một số dự án khác.

**Năm 2009:**

- Nâng tỷ lệ góp vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú lên 55% vốn điều lệ.
- Tháng 02/2009, khởi công xây dựng dự án Thủy điện Iagrai 1 với công suất 10,8MW.
- Xây dựng 2 dự án căn hộ Trần Xuân Soạn và The Mansion
- Đầu tư vào các dự án: Lê Thánh Tôn - Q.1, Lương Định Của - Q.2, Võ Thị Sáu - Q.3, Dự án Hiệp Phú - Quốc Lộ 50 và rất nhiều dự án khác.
- Khai hoang trồng mới thêm trên 1.000 ha cao su.
- Khởi công xây dựng thủy điện Iagrai 1.
- Mở rộng dự án khu dân cư Phước Kiển từ 45ha lên đến 93ha.
- Khởi công xây dựng và bán dự án căn hộ Giai Việt và 6B.
- Thực hiện dự án KDC Lương Định Của thuộc P.Bình Khánh, Q.2, Tp.HCM với tỷ lệ vốn góp 55% tại Công ty Detesco.

**Năm 2010:**

- Phát hành và niêm yết thành công trên HOSE, nâng vốn điều lệ của Công Ty lên hơn 1.215 tỷ.
- Ủy ban nhân dân Tp.HCM chấp thuận cho Công ty xây dựng cầu vượt sông Rạch Đĩa bắt từ khu dân cư Phước Kiển ra đường Nguyễn Văn Linh, Q.7
- Trồng mới trên 800ha cao su
- Triển khai xây dựng dự án Giai Việt, phường 5, quận 8, Tp HCM

**Năm 2011:**

- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện dự án thủy điện Iagrai 1.
- Hoàn thành xây dựng và bàn giao căn hộ dự án The Mansion và Trần Xuân Soạn.
- Triển khai làm hạ tầng và mở bán dự án đất nền Trung Nghĩa – Dĩ Nặng
- Thực hiện chia cổ tức năm 2010 cho cổ đông với tỷ lệ 5%/ mệnh giá bằng tiền mặt.
- Trồng mới 600ha cao su.

**Năm 2012:**

- Hoàn thành và đưa vào sử dụng thủy Điện Iagrai 1 với công suất đưa vào hoạt động với công suất 10.8MW
- Đền bù dự án Phước Kiển đến 80%
- Xây dựng dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1.

**Năm 2013:**

- Hoàn thành xây dựng xong Block B2 thuộc dự án Khu căn hộ Cao cấp Giai Việt và bàn giao nhà cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sacom.
- Xây dựng tiếp Block A2 (khối 1) Giai Việt, tháng 06/2014 giao nhà.
- Thỏa thuận thành về việc chuyển nhượng 9 tầng văn phòng tại dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1 cho Ngân hàng BIDV.
- Xin điều chỉnh chuyển 300 căn nhà ở thương mại thành 572 căn nhà ở xã hội tại dự án KDC 6B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp HCM.
- Xây dựng tiếp và hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh nhà ở thương mại của dự án 6B sang nhà ở xã hội. Hoàn thành giao nhà Quý 4/2015.

## **Năm 2014**

- Hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu của Công ty CP đầu tư phát triển địa ốc Sài Gòn Xanh. Trung tâm lưu ký chứng khoán cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần 3 ngày 22/08/2014. Cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17 ngày 15/05/2014, tăng vốn điều lệ lên 1.300.040.290.000 đồng.
- Xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên khoảng 2.800.000.000.000 đồng.
- Triển khai xây dựng tiếp Block A1.2 Giai Việt phường 5, Quận 8 dự kiến giao nhà tháng 06/2016.
- Hoàn thành chuyển nhà ở TM sang nhà ở xã hội dự án 6B theo quyết định số 1211 ngày 17/03/2014 của UBND Thành phố. Tiếp tục Xây dựng hoàn thành Dự án nhà ở thương mại của dự án 6B, giao nhà Quý 4/2015.

## **Năm 2015**

- Hoàn thành việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ để chuyển đổi trái phiếu và cân trừ công nợ, tăng vốn điều lệ lên 2.751.293.100.000 đồng, cập nhật thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 18 ngày 18/05/2015.
- Triển khai hoàn thiện Block A1.2 Giai Việt phường 5, Quận 8 giao nhà tháng 06/2016.
- Hoàn thiện bàn giao 09 tầng văn phòng tại dự án 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1 cho Ngân hàng BIDV.
- Được công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, Nhà Bè, HCM theo quyết định số 7828/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai thi công xây dựng Block Giai Việt Thương Mại tại phường 5, quận 8, Tp HCM.
- Triển khai xây dựng nhà máy Thủy điện IAGRAI 2 công suất 7.5MW, dự kiến phát điện vào Quý 4/2016.
- Hoàn tất các thủ tục để triển khai xây dựng nhà máy thủy điện Yaun Trung 13MW vào quý 1/2017.

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

- Ngành nghề kinh doanh:
  - + Bất động sản
  - + Cao su
  - + Gỗ
  - + Thủy điện
- Địa bàn kinh doanh
  - + Tỉnh Gia Lai
  - + Tp. Hồ Chí Minh
  - + Tp. Đà Nẵng

### **4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

#### **4.1 Mô hình quản trị:**



**4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:** Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần với chi tiết như sau:

- a) **Đại hội đồng Cổ đông:** Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.
- b) **Hội đồng Quản trị:** Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHCĐ bầu ra gồm 05 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT.
- c) **Ban kiểm soát:** Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHCĐ bầu ra.
- d) **Ban Tổng giám đốc:** Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hiện tại, Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc thì HĐQT bổ nhiệm một thành viên Hội đồng hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc điều hành; trong trường hợp này Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

**e) Phòng Hành chính - Nhân sự**

- Xây dựng, ban hành chính sách, quy chế về việc sử dụng, quản lý lao động, nội quy lao động, hệ thống thang lương, bảng lương, quy chế khen thưởng, kỷ luật, v.v
- Tuyển dụng nhân viên, đào tạo, bố trí, đề bạt, khen thưởng, kỷ luật.

- Thực hiện công tác định mức lao động, chấm công, tính lương, giải quyết các chế độ lao động, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn, các chế độ lao động khác cho nhân viên.
- Xây dựng, ban hành quy chế về việc sử dụng, quản lý con dấu, v.v...
- Thực hiện công tác văn thư lưu trữ, lễ tân, tổ chức hội họp, v.v...
- Mua sắm, cấp phát, quản lý sử dụng thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm.

#### **f) Phòng kinh doanh**

- Hoạch định những kế hoạch kinh doanh và sản xuất cho Công ty.
- Xây dựng chiến lược Marketing, hệ thống phân phối, kế hoạch kinh doanh, cơ chế chính sách phục vụ công tác bán hàng và thu hồi công nợ.
- Thực hiện công tác tuyên truyền, quảng cáo, lập kế hoạch quảng bá thương hiệu Công ty.
- Giải quyết các vấn đề liên quan đến công tác chăm sóc, phục vụ khách hàng.

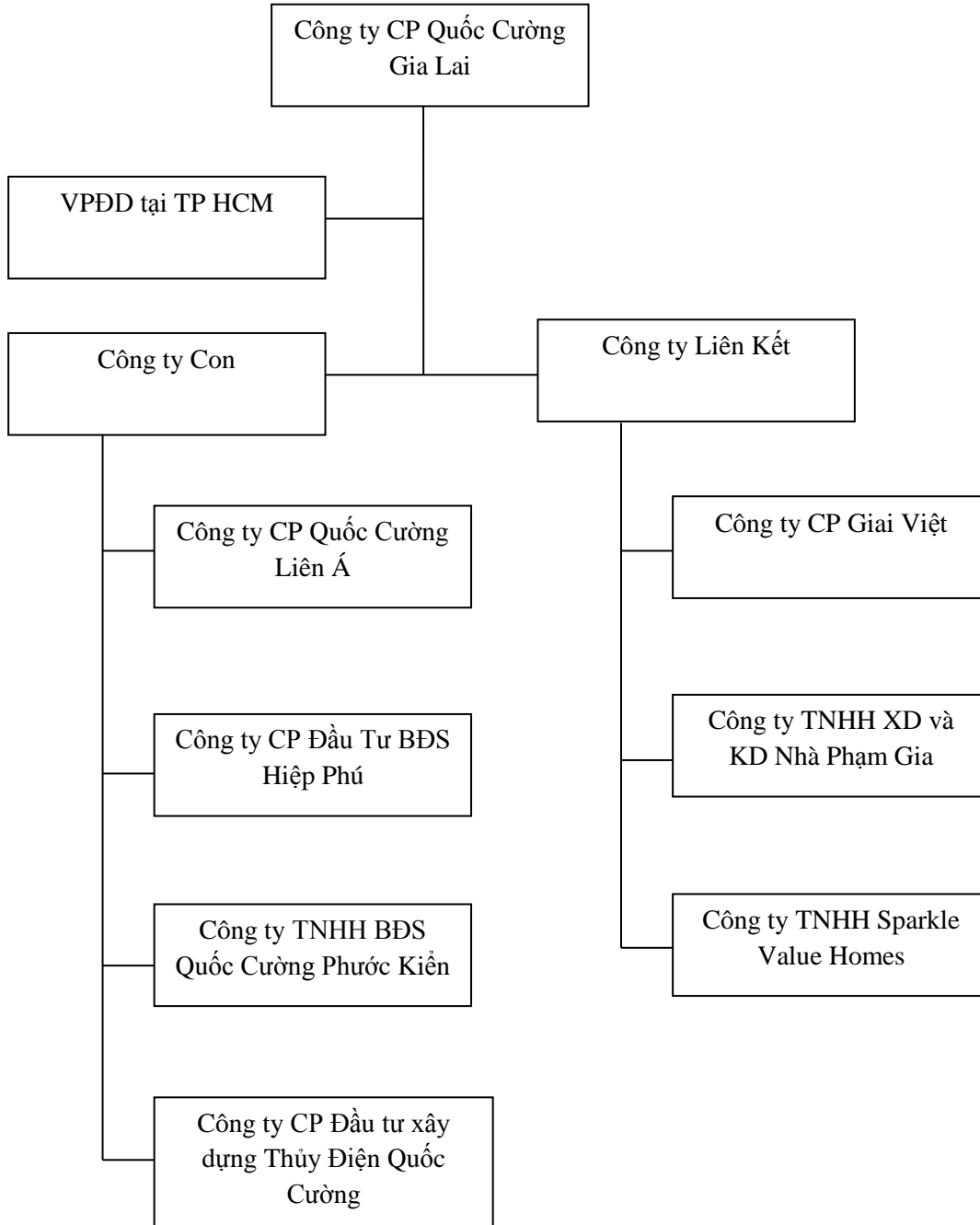
#### **g) Ban quản lý dự án:**

- Quản lý và điều hành các hoạt động tại các công trình thủy điện và cao su, các dự án Bất động sản và phát triển xây dựng dự án.
- Báo cáo thường xuyên lên Ban Tổng giám đốc.

#### **h) Phòng kế toán:**

- Theo dõi các chứng từ kế toán, lưu trữ sổ sách, hạch toán và tư vấn cho Ban Tổng giám đốc và tình hình tài chính của Công ty.
- Lập kế hoạch tài chính, dòng tiền – đầu tư và tín dụng ngắn hạn, trung và dài hạn; Xây dựng các quy chế lưu trữ chứng từ, luân chuyển chứng từ nội bộ, thanh toán nội bộ, v.v...
- Thực hiện công tác quản lý tài sản và sử dụng vốn.
- Phối hợp phòng Hành chính – Nhân sự tính tiền lương, thanh toán bảo hiểm xã hội, y tế, tai nạn và các chế độ khác cho nhân viên.
- Lập báo cáo thuế, quyết toán thuế, báo cáo tài chính và các loại báo cáo khác theo quy định của Nhà nước và theo yêu cầu của Công ty.
- Thực hiện công tác kiểm toán nội bộ để bảo đảm tính chính xác và trung thực về số liệu nhằm hạn chế tối đa những sai sót có thể xảy ra.

### 4.3 Sơ đồ cấu trúc các công ty con và công ty liên kết



**Các công ty con:**

<b>Tên Công ty</b>	<b>Vốn Điều Lệ (VĐL)</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh</b>
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	250.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 240.972.500.000 đồng (tương đương 96,39% VĐL)	Xây dựng nhà các loại. 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. Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư BĐS Hiệp Phú	232.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 127.600.000.000 đồng (tương đương 55% VĐL)	Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh nhà hàng, khách sạn và khu du lịch; Đầu tư xây dựng, cho thuê cao ốc văn phòng; Lập dự án đầu tư; San lấp mặt bằng; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.
Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiên	999.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 799.200.000.000 đồng (tương đương 80% VĐL)	Kinh doanh bất động sản, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, xây dựng nhà các loại
Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	129.800.000.000 đồng. Trong đó, QCGL góp 116.820.000.000 đồng (tương đương 90% VĐL)	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình thủy điện



## Các công ty liên kết

Tên Công ty	Vốn Điều Lệ (VĐL)	Lĩnh vực kinh doanh
Công ty Cổ phần Giai Việt	24.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 12.000.000.000 đồng (tương đương 50% VĐL)	Phát triển và kinh doanh bất động sản; Dịch vụ nhà đất; Kinh doanh nhà; Mua bán, chế biến nông sản thô.
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	239.000.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 104.705.900.000 đồng (tương đương 43.81%)	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; Sản xuất vật liệu xây dựng; Kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
Công ty TNHH Sparkle Value Homes	186.500.000.000 đồng. Trong đó, QCGL sở hữu 55.950.000.000 đồng (tương đương 30% VĐL)	Kinh doanh bất động sản. (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài)

## 5. Định hướng phát triển:

### a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung vào 3 mảng mũi nhọn là: Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản, đa dạng sản phẩm cao cấp trung cấp và các dự án phát triển nhà ở; dự án trồng và khai thác cao su tại Việt Nam và Campuchia; đầu tư khai thác các thủy điện vừa và nhỏ. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư nhanh gọn hiệu quả.
- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng và chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đa dạng ngành nghề (*thủy điện, cao su, ...*).

### b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Phát triển công ty theo định hướng chuyên nghiệp để đáp ứng được mục đích phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án Bất động sản phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường đa dạng hóa các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường.
- Huy động vốn đầu tư để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị kinh doanh.

### c) Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

## 6. Các rủi ro:

### 6.1 Rủi ro về kinh tế:

Các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm bất động sản, thủy điện, cao su, chế biến gỗ đều chịu ảnh hưởng trực tiếp từ sự thay đổi của nền kinh tế, nhất là bất động sản vì liên quan nhiều đến chính sách lãi suất ngân hàng, tính thanh khoản của thị trường vốn cũng như chính sách tín dụng của các ngân hàng thương mại, tình hình lạm phát, ... Do đó, rủi ro về kinh tế là một trong những rủi ro trước tiên và quan trọng, tác động đáng kể

đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nhằm khắc phục những khó khăn này, Công ty luôn chú trọng đến việc tăng cường quản trị điều hành nhằm sử dụng vốn một cách hiệu quả và phù hợp với xu thế phát triển chung của thị trường. Trong tương lai, những dự báo về phục hồi kinh tế cũng sẽ cho phép Công ty mở ra nhiều triển vọng phát triển mới.

## **6.2 Rủi ro về nguyên vật liệu giá cả đầu vào**

### **6.2.1 Lĩnh vực xây dựng kinh doanh Bất động sản**

Do đây là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong 1 năm gần đây nên nguồn nguyên vật liệu xây dựng với giá cả đang ngày càng tăng cao từ sự phục hồi của nền kinh tế cũng là một trong những rủi ro đáng quan tâm của Công ty. Giá cả nguyên vật liệu đầu vào như sắt, thép, xi măng, cát, bê tông, các vật liệu xây dựng hoàn thiện và nhân công lao động.... (đặc biệt là thép, bê tông) biến động bất thường là nhân tố ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí và giá vốn đối với các sản phẩm nhà thấp tầng và căn hộ cao cấp của Công ty. Tuy nhiên, Công ty luôn có kế hoạch dự trữ một phần nguyên vật liệu phù hợp để giảm thiểu một phần thiệt hại về giá gia tăng. Đồng thời, QCGL cũng duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp điều tiết một phần giá hợp lý. Vì vậy, rủi ro về nguồn và giá nguyên vật liệu của Công ty là nằm trong khả năng có thể kiểm soát được.

### **6.2.2 Lĩnh vực kinh doanh cà phê và các mặt hàng nông sản**

Do Công ty chỉ kinh doanh mặt hàng dưới hình thức mua bán theo vụ mùa không sản xuất nên rủi ro trực tiếp về nguồn nguyên liệu ở lĩnh vực này là không có. Tuy nhiên, Công ty cũng sẽ chịu rủi ro gián tiếp nếu các nhà cung cấp nguyên liệu cafe thô cho Công ty gặp khó khăn trong việc thu hoạch hạt cafe hoặc các mặt hàng nông sản khác trong những giai đoạn thời tiết thay đổi thất thường, dẫn đến tình trạng sản lượng cafe không được thu hoạch như dự kiến. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh và doanh thu từ lĩnh vực này của Công ty.

## **6.3 Rủi ro tài chính**

Đặc điểm trong tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản là phải vay lượng vốn lớn từ ngân hàng với chính sách lãi suất còn nhiều biến động và phụ thuộc vào tình hình lạm phát cũng như lượng tiền trên thị trường vốn. Do đó, để triển khai các dự án bất động sản thì QCGL cũng không tránh khỏi rủi ro cao về lãi suất vay: Thời gian đền bù kéo dài lãi vay phát sinh, chưa đủ định mức lãi xuất, thanh khoản và khả năng giải ngân. Nếu các ngân hàng bị tác động bởi yếu tố kiểm soát tín dụng, chính sách thắt chặt tiền tệ nếu có thì nguồn vốn cung cấp cho các dự án sẽ bị ảnh hưởng; đồng thời, nguồn thu và thanh khoản từ khách hàng theo tiến độ bị hạn chế, sẽ tác động lên doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên, Ban lãnh đạo Công ty luôn tìm ra các phương án xoay sở tối ưu nhất để đề phòng các rủi ro lớn nhất là Bất Động Sản, Công ty luôn có phương án dự phòng, dòng tiền tối thiểu để phục vụ các dự án đang dở dang và giảm thiểu lãi vay cũng như chi phí quản lý.

## **6.4 Rủi ro đặc thù ngành**

### **6.4.1 Thủy điện**

Điều kiện thiên nhiên là nhân tố rủi ro lớn nhất ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của ngành thủy điện. Sản lượng và hiệu quả của nhà máy thủy điện phụ thuộc chính vào nguồn nước. Trong trường hợp hạn hán kéo dài làm lượng nước tích trong hồ chứa thấp, ảnh hưởng lớn tới sản lượng điện sản xuất.

Ngoài ra, các thiên tai khác như lũ quét và mưa lớn có thể gây thiệt hại về đường xá và các công trình đê đập của nhà máy, gây ra sự cố trong việc phát điện và tăng chi phí sửa chữa. Trong quá trình vận hành, máy móc thiết bị của nhà máy có thể bị hỏng, nắng hạn kéo dài dẫn đến việc sản xuất bị gián đoạn làm cho sản lượng điện và doanh thu của Công ty giảm sút.

### **6.4.2 Cao su**

Rủi ro của lĩnh vực này nằm ở điều kiện thiên nhiên ảnh hưởng đến sản lượng mủ khai thác của cây cao su.

Ngoài ra, một yếu tố khác ảnh hưởng đến tình hình đầu tư cao su của Công ty và của những doanh nghiệp khác cùng ngành trong nước là sự cạnh tranh về giá xuất khẩu với các nước khác. Hiện nay, do khoảng cách về sản lượng khai thác hàng năm của Việt Nam so với các nước khác như Thái Lan, Indonesia và Malaysia vẫn còn rất lớn nên Việt Nam không chủ động được về giá xuất khẩu. Thị trường xuất khẩu chính của cao su Việt Nam tập trung vào Trung Quốc nên thời giá thị trường của sản phẩm có thể biến động theo sự thay đổi về chính sách ngành cao su và ngành sản xuất vỏ ruột xe của khách hàng này. Tuy nhiên, xét về dài hạn cao su thiên nhiên sẽ mang lại hiệu quả lớn về kinh tế cho xã hội Việt Nam nói chung và cho Công ty nói riêng.

## **7. Thuận lợi**

**7.1 Thủy điện:** Thủy điện dưới 30MW giá điện áp dụng theo parem và giá có giờ cao điểm, giờ thấp điểm,... nên các Thủy điện dưới 30MW rất thuận lợi về mặt giá bán điện.

**7.2 Gỗ:** Với kinh nghiệm lâu năm trong nghề khai thác chế biến, các máy móc thiết bị đã khấu hao 100%. Tay nghề công nhân ổn định, mức lương tại Gia Lai thấp so với mức lương tại Tp.HCM nên sản xuất ổn định, tiết kiệm, giá thành rẻ.

**7.3 Phát triển dự án:** Vị trí đắc địa, hạ tầng xung quang hoàn chỉnh, kết nối giao thông vào các khu dân cư sầm uất, giá trị bất động sản gia tăng và làm các vị trí xung quanh hạn chế. Do đó, đất QC rất thuận lợi gia tăng giá trị nhờ các hạ tầng và lợi thế xung quanh đã hoàn chỉnh.

**7.4 Xây dựng:** Quốc Cường tự tổ chức thi công, giá trị vô hình. Tài sản công ty Xây Dựng là đội ngũ kỹ thuật lâu năm, các máy móc thiết bị đã khấu hao hơn 70% nên tạo ra giá thành thấp nhất để cho ra sản phẩm Bất Động Sản uy tín chất lượng có thể tháo gỡ với tình hình thị trường hiện nay tất cả là nhờ vị trí đắc địa, chất lượng và giá thành rẻ.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015**

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2015: ĐV tính 1.000.000đ

- Doanh thu thuần : 385.765
- Lợi nhuận trước thuế TNDN : 23.915
- Thu nhập sau thuế của chủ sở hữu Công ty : 21.841

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>KẾ HOẠCH NĂM 2015</i>	<i>THỰC HIỆN NĂM 2014</i>	<i>THỰC HIỆN NĂM 2015</i>	<i>So sánh thực hiện năm 2015</i>	
				<i>So với thực hiện 2014</i>	<i>So với kế hoạch năm 2015</i>
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E=D/C*100</i>	<i>F=D/B*100</i>
<b><i>Doanh thu và các khoản thu nhập khác</i></b>	<b>1.000.000</b>	<b>916.201</b>	<b>397.520</b>	<b>43,39</b>	<b>39,75</b>
<i>Doanh thu thuần</i>		523.528	385.765	73,68	
<i>Doanh thu HĐTC</i>		386.068	6.050	1,57	
<i>Thu nhập khác</i>		6.605	5.705	86,37	
<b><i>Tổng chi phí</i></b>		<b>889.097</b>	<b>373.605</b>	<b>42,02</b>	
<i>Giá vốn hàng bán</i>		561.731	333.949	59,44	
<i>Chi phí tài chính</i>		297.210	13.411	4,51	
<i>Chi phí bán hàng</i>		3.570	13.005	364,29	
<i>Chi phí quản lý</i>		18.889	12.026	63,67	
<i>Chi phí khác</i>		7.697	1.214	15,77	
<b><i>Lợi nhuận trước thuế TNDN</i></b>	<b>30.000</b>	<b>27.103</b>	<b>23.915</b>	<b>88,23</b>	<b>79,71</b>
<b><i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i></b>		<b>(3.517)</b>	<b>(2.379)</b>	<b>67,64</b>	
<b><i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i></b>		<b>8.789</b>	<b>305</b>	<b>3,47</b>	
<b><i>Lợi nhuận sau thuế TNDN</i></b>		<b>32.375</b>	<b>21.841</b>	<b>67,46</b>	
<b><i>Phân bổ:</i></b>					
<i>Lỗ của các cổ đông thiểu số</i>		(482)	62		
<i>Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty</i>		32.858	21.779		

Trong năm 2015, Công ty hoàn thành được 39,75% kế hoạch doanh thu và 79,71% kế hoạch lợi

nhuận trước thuế. So với năm 2014, doanh thu chỉ đạt 43,39%. Nhưng nhờ sự điều hành và lãnh đạo sáng suốt từ Ban Tổng giám đốc đã đề ra các chính sách, phương án xử lý kịp thời các chi phí phát sinh, sang năm 2015 Công ty đã lãi được 21.841 triệu đồng và có thu nhập thuộc về các cổ đông của Công ty là 21.779 triệu đồng.

## 2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành:

STT	HỌ TÊN	NĂM SINH	SỐ CMND	CHỨC DANH
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Chủ tịch
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	Thành viên
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	Thành viên
4	Ông Hồ Việt Mạnh	10/10/1961	230293412	Thành viên
5	Bà Đặng Phạm Minh Loan	18/03/1977	024326432	Thành viên
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc</b>			
1	Bà Nguyễn Thị Như Loan	10/10/1960	230022268	Tổng giám đốc
2	Ông Lại Thế Hà	30/08/1956	230001470	P.Tổng giám đốc
3	Ông Nguyễn Quốc Cường	12/02/1982	025030579	P.Tổng giám đốc
<b>III</b>	<b>Ban Kiểm soát</b>			
1	Bà Đặng Thị Bích Thủy	18/03/1976	230504467	Trưởng BKS
2	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	19/02/1980	225122734	Thành viên
3	Ông Đào Quang Diệu	09/04/1964	020804778	Thành viên
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>			
1	Ông Nguyễn Đa Thời	08/9/1974	024975098	Kế toán trưởng

### 2.1 Bà Nguyễn Thị Như Loan – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Thị Như Loan
Số chứng minh nhân dân	: 230022268 do CA Gia Lai cấp ngày 26/10/2010
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 10 tháng 10 năm 1960
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, P.Trà Bá, Tp.Pleiku, Gia Lai

Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ năm 1994 đến tháng 02/2007	: Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Tháng 03/2007 đến nay	: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Quốc Cường Liên Á Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 101.922.260 cổ phần, chiếm 37.05% vốn điều lệ

## 2.2 Ông Lại Thế Hà – Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	: Lại Thế Hà
Số chứng minh nhân dân	: 230001470 do CA Gia Lai cấp ngày 09/07/2001
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 03 tháng 08 năm 1956
Nơi sinh	: Thái Ninh, Thanh Ba, Phú Thọ
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Nam Định
Địa chỉ thường trú	: 15 Trường Chinh, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: (059) 3 820 061
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cư nhân lâm nghiệp
Quá trình công tác	
- Năm 2001 – năm 2005	: Kinh doanh sản xuất chế biến xuất khẩu gỗ tại Pleiku
- Năm 2006 – tháng	: Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường

---

02/2007

---

- Tháng 03/2007 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

---

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : Không

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 597.500 cổ phần, chiếm 0.21% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 597.500 cổ phần, chiếm 0.21% vốn điều lệ

---

### 2.3 Ông Nguyễn Quốc Cường – Phó Tổng giám đốc

---

Họ và tên : Nguyễn Quốc Cường

---

Số chứng minh nhân dân : 025030579 do CA Tp.HCM cấp ngày 25/03/2009

---

Giới tính : Nam

---

Ngày tháng năm sinh : Ngày 12 tháng 02 năm 1982

---

Nơi sinh : Tp.Pleiku, Gia Lai

---

Quốc tịch : Việt Nam

---

Dân tộc : Kinh

---

Quê quán : Đà Nẵng

---

Địa chỉ thường trú : 236 Phạm Thái Bường, P.Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM

---

Số điện thoại liên lạc : (08) 39 305 704

---

Trình độ văn hóa : 12/12

---

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị kinh doanh

---

Quá trình công tác

---

- Năm 2004- Năm 2006 : Phó Giám đốc Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường

---

- Năm 2006 đến nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

---

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Quốc Cường Gia Lai

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : CT.HĐQT C.ty TNHH Khai thác Đá Hưng Thịnh Phát

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 537.500 cổ phần, chiếm 0.19% vốn điều lệ

---

---

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 537.500 cổ phần, chiếm 0.19% vốn điều lệ

---

#### 2.4 Ông Hồ Viết Mạnh – Thành viên HĐQT

---

Họ và tên : Hồ Viết Mạnh

---

Số chứng minh nhân dân : 230293412

---

Giới tính : Nam

---

Ngày tháng năm sinh : 10/10/1960

---

Nơi sinh : Gia Lai

---

Quốc tịch : Việt Nam

---

Dân tộc : Kinh

---

Quê quán :

---

Địa chỉ thường trú : 191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai

---

Số điện thoại liên lạc : 08.39305704

---

Trình độ văn hóa : 12/12

---

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư lâm nghiệp

---

Quá trình công tác :

---

- Năm 2007 đến năm 2015 : Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng thủy điện Quốc Cường

---

- Năm 2011 đến nay :

---

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên Hội đồng quản trị công ty

---

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác : không có

---

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu : 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

---

- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân : 1.540.670 cổ phần, chiếm 0.56% vốn điều lệ

---

#### 2.5 Bà Đặng Phạm Minh Loan – Thành viên HĐQT

---

Họ và tên : Đặng Phạm Minh Loan

---

Số chứng minh nhân dân : 024326432 DO Công an TPHCM cấp ngày 11/08/2006

---



Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 18 tháng 03 năm 1977
Nơi sinh	: Nam Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Nam Định
Địa chỉ thường trú	: 58 Phạm Ngũ Lão – P3 – Q Gò Vấp – Tp HCM
Số điện thoại liên lạc	: 0918501398
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:
	- Năm 1999 – Năm 2000 : Unilever Vietnam – Kế toán quản trị
	- Năm 2000 – Năm 2005 : KPMG Vietnam – Phó phòng kiểm toán
	- Năm 2005 đến nay : Vina Capital – Phó Giám Đốc Điều Hành
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên HĐQT
	: Thành viên HĐQT Công ty CP Dệt may Thăng Lợi
	: Thành viên HĐQT Công ty CP Chế Biến Hàng xuất khẩu Cầu Tre
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Ban kiểm soát Công ty CP Tập Đoàn Hòa Phát
	: Tổng giám đốc Công ty CP Yên Việt
	: Thành viên HĐQT Công ty CP Licogi 16
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 100.500 cổ phần, chiếm 0.037% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 100.500 cổ phần, chiếm 0.037% vốn điều lệ

## 2.6 Bà Đặng Thị Bích Thủy - Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên	: Đặng Thị Bích Thủy
Số chứng minh nhân dân	: 230504467 do CA Gia Lai cấp ngày 22/10/2008
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 18 tháng 03 năm 1976
Nơi sinh	: Tp.Pleiku, Gia Lai

Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Thừa Thiên Huế
Địa chỉ thường trú	: 91 Đinh Tiên Hoàng, Tp.Pleiku, Gia Lai
Số điện thoại liên lạc	: 0986 200 011
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:
- Năm 1999 – Năm 2006	: Kế toán tại Xí nghiệp Tư doanh Quốc Cường
- Năm 2007 đến nay	: Nhân viên Phòng cung ứng vật tư C.ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ công tác hiện nay	
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: không có
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 68.060 cổ phần, chiếm 0.025% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 68.060 cổ phần, chiếm 0.025% vốn điều lệ

### 2.7 Ông Đào Quang Diệu – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Đào Quang Diệu
Số chứng minh nhân dân	: 020804778
Giới tính	: nam
Ngày tháng năm sinh	: 09/4/1964
Nơi sinh	: Thành phố Hồ Chí Minh
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Thái Bình
Địa chỉ thường trú	: 299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM
Số điện thoại liên lạc	: 08 38660685
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: cử nhân luật

Quá trình công tác	
- Năm 2000 – Năm 2011	: Hội viên hội luật sư quận 4 – Tp Hồ Chí Minh
- Năm 2011 đến nay	: Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố HCM
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên BKS Công ty CP Quốc Cường Gia Lai
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Luật sư đoàn luật sư TP HCM
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	:
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 32.500 cổ phần, chiếm 0.011% vốn điều lệ

### 2.8 Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Nguyễn Thị Diệu Phương
Số chứng minh nhân dân	: 225122734 do CA Khanh Hòa cấp ngày 05/05/2004
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 19 tháng 02 năm 1980
Nơi sinh	: Khánh Hòa
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Khánh Hòa
Địa chỉ thường trú	: 2A/5 Hùng Vương, Tp.Nha Trang, Khánh Hòa
Số điện thoại liên lạc	:
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Năm 2002 – Năm 2005	: Trưởng nhóm kiểm toán C.ty TNHH Kiểm toán Quốc tế PKMG
- Năm 2006 đến nay	: Giám đốc đầu tư C.ty TNHH Vinacapital Corporate Finance Việt Nam
Chức vụ công tác hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Giám đốc đầu tư C.ty TNHH Vinacapital Corporate Finance Việt Nam

Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: Không
- Số lượng CP đại diện	: Không
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: Không

## 2.9 Ông Nguyễn Đa Thời – Kế toán trưởng

Họ và tên	: Nguyễn Đa Thời
Số chứng minh nhân dân	: 024975098
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: Ngày 08 tháng 09 năm 1974
Nơi sinh	: Bình Định
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Định
Địa chỉ thường trú	: 22/3A/9 Quang Trung, P.08, Q.Gò Vấp, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc	: 0949 975 555
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
- Năm 2008 – Năm 2012	: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu Điện
- Năm 2012 đến nay	: Công ty TNHH TMXD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh
Chức vụ công tác hiện nay	: Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số lượng CP sở hữu và đại diện sở hữu	: 550 cổ phần, chiếm 0.0002% vốn điều lệ
- Số lượng CP đại diện	: không
- Số lượng CP thuộc sở hữu cá nhân	: 550 cổ phần, chiếm 0.0002% vốn điều lệ

Những thay đổi trong ban điều hành: không có

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 240 người với cơ cấu như sau:

<b>STT</b>	<b>Phân loại lao động</b>	<b>Số lao động (người)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I</b>	<b>Phân theo thời hạn hợp đồng</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng lao động dài hạn	60	25
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	180	75
<b>II</b>	<b>Phân theo giới tính</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
1	Lao động nam	30	12.5
2	Lao động nữ	210	87.5
<b>III</b>	<b>Phân theo trình độ</b>	<b>240</b>	<b>100</b>
1	Đại học, Cao đẳng	60	25
2	THCN	95	40
3	CNKT và trình độ khác	85	35

### ***Chế độ lao động:***

- Thời gian làm việc: từ 8h00 giờ sáng, 8 tiếng/ngày, 6 ngày/tuần và nghỉ trưa 1 tiếng/ngày.
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành được xét lên lương khi đến kỳ hạn.
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

### ***Chính sách lương thưởng phúc lợi***

#### **❖ Chính sách tiền lương**

Công ty xây dựng Quy chế trả lương với mục đích khuyến khích người lao động tăng năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc, kết hợp hài hòa giữa lợi ích người lao động và

Công ty, đảm bảo mức thu nhập tối thiểu và không hạn chế mức thu nhập tối đa của người lao động.

Công ty thường điều chỉnh mức lương cho người lao động phù hợp với điều kiện kinh tế.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động như BHXH, BHYT, trợ cấp thôi việc và các chế độ khác theo quy định của Nhà nước.

❖ Chính sách tiền thưởng

Công ty có chính sách tiền thưởng cho người lao động vào các dịp lễ, tết. Thưởng do hoàn thành kế hoạch và vượt mức chỉ tiêu. Thưởng do có sáng kiến cải tiến kỹ thuật, giải pháp hữu ích nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả công việc.

Tiền thưởng cũng được xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh của Công ty và hiệu quả làm việc của từng nhân viên, trợ cấp căn cứ theo trách nhiệm và tính chất công việc của từng nhân viên trong tập thể công ty.

Công ty có chế độ thưởng phạt hàng quý cho CBCNV trong tình hình thực tế.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

- Được công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Phước Kiển, xã Phước Kiển, Nhà Bè, HCM theo quyết định số 7828/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh. Nộp hồ sơ xin phê duyệt thiết kế quy hoạch 1/500.
- Dự án Khu căn hộ Cao cấp Giai Việt:
  - ✓ Xây dựng hoàn thành và bàn giao Block B2 (222 căn hộ) cho khách hàng.
  - ✓ Hoàn thiện khối 1 thuộc Block A1 (222 căn hộ) và bàn giao nhà từ ngày 30/06/2014.
  - ✓ Triển khai xây dựng khối 2 thuộc Block A1 (339 căn), bàn giao nhà vào Quý 2/2016.
- Hoàn thành bàn giao nhà dự án khu dân cư 6B block A, tiếp tục thi công Block B.
- Tổng số cao su đã trồng hơn 2000ha, đã trồng được 7, 6, 5, 4, 3 năm tuổi. Đã đủ tuổi thu mủ vào cuối Quý 3/2014.
- Đang tiến hành thi công dự án thủy điện Iagrai 2, dự kiến phát điện vào quý 4/2016 và xây dựng thủy điện Yaun Trung.

#### b) Các khoản đầu tư của Công ty con, Công ty liên kết:

STT	Tên Công ty/dự án	Tình hình tài chính
I	Đầu tư vào Công ty con	

1	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Trong năm 2015, Công ty có nguồn thu từ HĐTC là 239.288.886 đồng.
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Trong năm 2015, Công ty vẫn chưa triển khai dự án vì vậy phát sinh các khoản chi phí làm ảnh hưởng lỗ khoản 760.860.303 triệu đồng.
3	Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển	Trong năm 2015 chưa có hoạt động doanh thu
4	Công ty CP Đầu tư xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	Đầu tư xây dựng Công trình Thủy điện Yaun Trung 13MW.
<b>II Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		
1	Công ty Cổ phần Giai Việt	Đang triển khai bán căn hộ khối Block A1.2 , triển khai xây dựng Block Thương mại Giai Việt.
2	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Hiện dự án vẫn chưa được triển khai nên chưa phát sinh về doanh thu , chi phí .
3	Công ty TNHH Sparkle Value Homes	Trong năm 2015 chưa có hoạt động doanh thu.

#### 4. Tình hình tài chính:

##### a) Tình hình tài chính

**ĐVT: 1.000.000 đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tỷ lệ % so với năm 2014
Tổng giá trị tài sản	6.885.285	7.979.384	115,89
Doanh thu thuần	523.528	385.765	73,68
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.195	19.423	68,89
Lợi nhuận khác	(1.091)	4.491	
Lợi nhuận trước thuế	27.103	23.915	88,23
Lợi nhuận sau thuế	32.375	21.841	67,46

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			

- Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	6,76 lần	2,38 lần	
- Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ/Hàng tồn kho)	1,27 lần	1,09 lần	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	42,87%	50,63%	
- Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	77,77%	106,4%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho	0,14 vòng	0,07 vòng	
Giá vốn hàng bán			
Hàng tồn kho bình quân			
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	7,6%	4,83%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Hệ số LN sau thuế/DT thuần	6,18%	5,66%	
- Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,85%	0,57%	
- Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	0,47%	0,27%	
- Hệ số LN từ hoạt động KD/ DT thuần	5,39%	5,03%	

### **5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

#### **a) Cổ phần:**

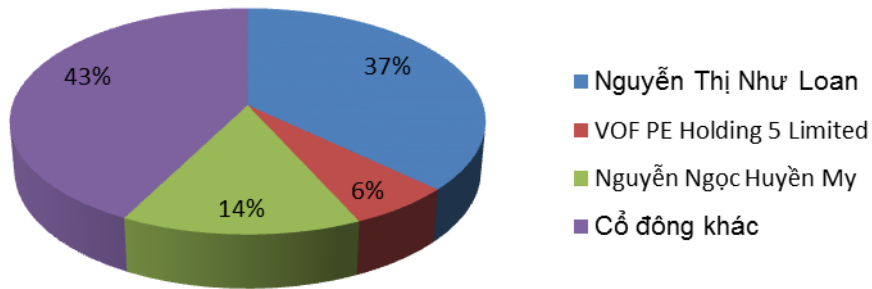
- Tổng số cổ phần : 275.129.310 cổ phần
- Loại cổ phần lưu hành : Cổ phần phổ thông

#### **b) Cơ cấu cổ đông:**

*Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 30/11/2015*



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



Chi tiết:

Tỷ lệ sở hữu vốn tại thời điểm ngày 30/11/2015

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Tổng vốn đầu tư CSH	2.417.569.930.000	88	333.723.170.000	12	2.751.293.100.000	100%
Cổ đông nhà nước	-	-	-	-	-	0.00%
Cổ đông sáng lập	1.030.572.600.000	37.46	-	-	1.030.572.600.000	37.46
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	1.413.072.300.000	51.36	170.625.000.000	6.2	1.583.607.300.000	57.56
Cổ đông khác	1.004.497.630.000	36.51	163.098.170.000	5.93	1.167.595.800.000	42.44
Cổ phiếu quỹ	169	0.0001	-	-	169	0.0001

Tỷ lệ cổ đông sở hữu vốn:

Stt	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>		275.129.310	100%	1421	25	1.396
1	Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% CP trở lên)	158.369.730	57.56	3	1	2
	<i>Trong nước</i>	141.307.230	51.36	2	-	2
	<i>Nước ngoài</i>	17.062.500	6.20	1	1	-
2	Cổ đông khác	116.759.580	42.44	1.418	24	1.394
	<i>Trong nước</i>	100.449.763	36.51	1.398	18	1.380
	<i>Nước ngoài</i>	16.309.817	5.93	20	6	14
3	Cổ phiếu quỹ	169	0.0001	1	-	1

c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	So sánh năm 2014 và năm 2015	
			Số tiền	Tỷ lệ %
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>523.528</b>	<b>385.765</b>	<b>(137.763)</b>	<b>73,68</b>
- <i>Doanh thu bất động sản</i>	397.983	245.614		
- <i>Doanh thu bán hàng</i>	79.156	93.434		
- <i>Doanh thu bán điện</i>	46.389	46.717		
<b>2. Doanh thu tài chính</b>	<b>386.068</b>	<b>6.050</b>	<b>(380.018)</b>	<b>1,57</b>
<b>3. Doanh thu khác</b>	<b>6.605</b>	<b>5.705</b>	<b>(900)</b>	<b>86,37</b>
<b>4. Lợi nhuận gộp</b>	<b>(38.202)</b>	<b>51.816</b>	<b>90.018</b>	
<b>5. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>32.375</b>	<b>21.841</b>	<b>(10.534)</b>	<b>67,46</b>
<b>6. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>3.795.224</b>	<b>3.796.714</b>	<b>1.490</b>	<b>100</b>
<b>7. Tổng tài sản</b>	<b>6.885.285</b>	<b>7.979.384</b>	<b>1.094.099</b>	<b>115,8</b>

<b>8. ROA</b>	<b>0,47%</b>	<b>0,27%</b>		
<b>9. ROE</b>	<b>0,85%</b>	<b>0,58%</b>		

## 2. Tình hình tài chính:

### a) Tình hình tài sản:

Năm 2015, mặc dù tình hình tài chính Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn, nhưng Công ty vẫn tập trung nguồn lực tài chính để đầu tư các dự án còn dở dang để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành nhằm đưa sản phẩm ra thị trường chào bán, để có thể thu hồi lại nguồn vốn cho Công ty và tiếp tục mở rộng thị trường tại các địa bàn lân cận đón đầu thị trường bất động sản đang phục hồi khả quan. Tổng tài sản năm 2015 đạt 7,979.86 tỷ đồng, tăng 13.72% so với năm 2014.

### b) Tình hình nợ phải trả:

Tình hình nợ hiện tại, biến động về các khoản tín dụng vay nợ ngân hàng.

#### Vay và nợ ngắn hạn năm 2015

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay ngắn hạn		
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	91.700.000.000	59.340.000.000
- Vay ngắn hạn đến hạn trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>91.700.000.000</b>	<b>59.340.000.000</b>

#### Vay và nợ dài hạn năm 2015

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Vay và nợ dài hạn		
- Vay dài hạn Ngân hàng	1.428.961.450.552	1.650.431.834.132
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
Trái phiếu thường	-	-
- Vay dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656	55.963.719.692
<b>Cộng</b>	<b>1.856.555.337.208</b>	<b>1.706.395.553.824</b>

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Năm 2015 Công ty đã thực hiện tốt những cải tiến trong cơ cấu chính sách và quản lý. Đẩy mạnh hợp tác đầu tư, nhận và chuyển nhượng dự án.

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Do thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tốt hơn những năm trước, Công ty sẽ chú trọng việc mở rộng đầu tư bất động sản tại các thị trường lân cận, bên cạnh đó Quốc Cường đẩy mạnh triển khai xây dựng hạ tầng dự án Phước Kiển.

Trong năm 2016, Công ty vẫn tiếp tục đẩy nhanh tiến độ các dự án còn dở dang nhằm đưa sản phẩm ra thị trường tiêu thụ trong thời gian sớm nhất, cụ thể:

- Dự án Phước Kiển: Triển khai xây dựng hạ tầng và hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án đưa sản phẩm dự án ra thị trường.
- Đẩy nhanh tiến độ xây dựng hoàn thiện khối 2 (Block A1) dự án Giai Việt để bàn giao nhà cho khách vào khoảng ngày Quý 2/2016.
- Triển khai xây dựng Block B dự án – Khu 6B.
- Hoàn thiện dự án Saigon Plaza tại số 24 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp. HCM vào Quý 2/2016.
- Triển khai đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Iagrai 2 hoàn thành phát điện Quý 4/2016 và Anyun Trung hoàn thành đưa vào sử dụng Quý II/2017.
- Triển khai xây dựng chung cư Quận 2 tại đường Lương Định Của.
- Triển khai các dự án Marina.

Ngoài ra, trong thời gian tới Công ty tiếp tục cơ cấu lại bộ máy quản lý nhằm phù hợp với tình hình mới, nhằm mang lại hiệu quả cao cho Công ty và các cổ đông của Công ty.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

##### *1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:*

- Trong giai đoạn khủng hoảng nền kinh tế toàn cầu suốt những năm qua, nền kinh tế nước ta đã hội nhập với kinh tế thế giới nên không tránh khỏi những khó khăn, kinh tế trong nước bất ổn, lạm phát tăng cao, nợ xấu ngân hàng, vỡ bong bóng bất động sản,... đã tác động không nhỏ đến các doanh nghiệp. Vượt qua được cơn bão suy thoái và khẳng định uy tín, thương hiệu của Quốc Cường là một nỗ lực lớn của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể nhân viên Công ty trong năm qua.

Bên cạnh đó, HĐQT cũng luôn giám sát chặt chẽ công tác của Ban điều hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ điều lệ Công ty và đúng với pháp luật, các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế từng bước khắc phục điểm yếu tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho Công ty, cổ đông và Nhà đầu tư.

- Lương, chế độ chính sách và chăm lo đời sống vật chất cho người lao động: Trong khi hàng loạt các doanh nghiệp trong nước nợ lương, bảo hiểm dài hạn, thì QCGI vẫn thanh toán tiền lương và đóng các chế độ cho người lao động như BHYT, BHXH, BHTN đầy đủ, kịp thời. Đây là nỗ lực không nhỏ của HĐQT, Ban giám đốc Công ty.

- Toàn thể CBCNV trong toàn Công ty là một khối đoàn kết, với tinh thần trách nhiệm cao, đội ngũ CBCNV có trình độ tay nghề, kiên định chung tay xây dựng Công ty phát triển vững mạnh.

##### *2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty*

- Ban giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý của Công ty hầu hết là những người đã gắn bó cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay, do vậy, có thể khẳng định hầu hết đều một lòng vì sự ổn định phát triển của QCGI. Dưới sự lãnh đạo sâu sát, cùng với sự nêu gương về

tinh thần trách nhiệm, sự hy sinh vì Công ty, vì người lao động của HĐQT đã khiến cho toàn thể Ban điều hành Công ty phải luôn cố gắng thực hiện nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty đã giao phó.

### *3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị*

- Tiếp tục chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị còn tồn tại từ nhiệm kỳ trước.

- Rà soát lại cơ chế quản lý các đơn vị trực thuộc, tổ chức nhân sự trong toàn Công ty. Mạnh dạn áp dụng cơ chế khoán có sự quản lý của Công ty, cắt giảm những nhân sự không đáp ứng được yêu cầu phát triển Công ty.

- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động của Công ty.

- Tuân thủ và hoạt động theo Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Tạo đà phát triển, tiếp tục phát huy các thành quả đã đạt được, hoàn thành các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ.

**V. Quản trị Công ty:****1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày tháng năm sinh	Địa chỉ	CMND	Ngày cấp	Nơi cấp	SL CP nắm giữ (tính đến ngày 18/12/2013)
1.	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	10/10/1960	26 Trần Quốc Thảo, p.6, Q.3	230022268	15/03/2008	CA. Gia Lai	101.922.260
2.	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	03/08/1956	15 Trường Chinh Tp Pleiku – Gia Lai	230001470	09/07/2001	CA. Gia Lai	597.500
3.	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	12/02/1982	40/5 Xuân Thủy, P. Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM	025030579	25/03/2009	C.A Tp. HCM	537.500
4.	Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên HĐQT	18/03/1977	58 Phạm Ngũ Lão, P.3, Q. Gò Vấp, tp. HCM	024326432	11/08/2006	C.A Tp. HCM	100.500
5.	Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên HĐQT	10/10/1960	191 Hùng Vương – Pleiku – Gia Lai	230293412	21/6/2006	CA Gia Lai	1.540.670
6.	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	18/03/1976	91 Đinh Tiên Hoàng – Tp Pleiku – tỉnh Gia Lai	230504467	20/10/2008	CA. Gia Lai	68.060
7.	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Ban kiểm soát	19/02/1980	2A/5 Hùng Vương, Tp.Nha Trang, Khánh Hòa	225122734	05/05/2004	CA. Khánh Hòa	0
8.	Đào Quang Diệu	Thành viên Ban kiểm soát	09/4/1964	299/2/7 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, Tp HCM	020804778	11/6/2012	CA. Tp. HCM	32.500
9.	Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên Ban kiểm soát	08/9/1974	22/3A/9 Quang Trung, P8, Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh	024975098	11/7/2008	CA. Tp. HCM	550

## 2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2015:

- Hội đồng quản trị luôn chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và của Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị thực hiện kiểm tra giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban giám đốc với việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015.
- Nội dung Biên bản, Nghị quyết Hội đồng Quản trị đã thực hiện trong công tác chỉ đạo, định hướng sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	22/QĐ-HĐQT	22/05/2015	Cử người đại diện vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiển
2	016/NQ/HĐQT	16/06/2015	Thay đổi nhân sự HĐQT, ông Hà Việt Thắng – TV HĐQT từ nhiệm
3	017/NQ/HĐQT	16/06/2015	Bầu bổ sung TV HĐQT ông Hồ Việt Mạnh
4	2706/NQ-ĐHĐCĐ/15	27/06/2015	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2015

## Đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ của HĐQT:

- Hội đồng quản trị đã phát huy vai trò quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần tạo được tinh thần làm việc đoàn kết, cùng nhau gánh vác trách nhiệm.
- Nhìn tổng quát kết quả hoạt động kinh doanh đầu tư năm 2015, Hội đồng quản trị đã xây dựng được chiến lược phát triển Công ty.

## 3. Hoạt động của Ban kiểm soát: Ban kiểm soát đã xây dựng được quy chế hoạt động của Công ty:

- Theo dõi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty.
- Theo dõi giám sát công việc thuộc lĩnh vực đầu tư xây dựng.
- Theo dõi giám sát hoạt động tài chính toàn công ty.

Đánh giá quá trình hoạt động của Ban kiểm soát: không có bất kỳ khiếu nại nào của cổ đông.

## 4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

Nhằm đảm bảo quyền lợi trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đối với việc quản trị điều hành và kiểm soát quá trình hoạt động của Công ty. Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đã thông báo mức thù lao các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát như nhau:

Stt	Họ tên	Chức danh	Mức thù lao Đồng/người/tháng
01	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	9.000.000
02	Ông Lại Thế Hà	Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc	5.000.000
03	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc	5.000.000
04	Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên HĐQT	5.000.000
05	Bà Đặng Phạm Minh Loan	Thành viên HĐQT	5.000.000
06	Bà Đặng Thị Bích Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	4.000.000
07	Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000
08	Ông Đào Quang Diệu	Thành viên Ban kiểm soát	2.000.000

– Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công ty đã thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật về quản trị Công ty, trên cơ sở quy chế Quản trị nội bộ và Điều lệ Công ty đã ban hành.

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

*Đính kèm báo cáo tài chính đã được kiểm toán.*

## CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI CT. HĐQT



*Nguyễn Thị Như Loan*



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quốc Cường Gia Lai thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và Chuẩn mực Báo cáo Tài chính quốc tế (IFRS)

*(Files đính kèm)*

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Building a better  
working world

Số tham chiếu: 60825713/17793138-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

13  
01  
NH  
ĐT  
LỆ  
T



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



---

Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1588-2013-004-1

---

Nguyễn Thanh Sang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1541-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.988.994.440.572</b>	<b>5.293.143.514.219</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>17.148.569.937</b>	<b>106.400.454.608</b>
111	1. Tiền		17.148.569.937	5.356.279.608
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	101.044.175.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>16.580.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	16.580.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>505.433.541.874</b>	<b>1.057.650.328.880</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	158.472.383.862	198.019.859.421
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	134.804.148.503	648.730.392.863
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		5.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	241.660.038.734	245.403.105.821
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8	(34.503.029.225)	(34.503.029.225)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.442.162.339.551</b>	<b>4.120.108.908.727</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.500.589.396.602	4.179.291.457.955
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(58.427.057.051)	(59.182.549.228)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.669.989.210</b>	<b>8.983.822.004</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	40.830.442
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.718.786.697	8.942.991.562
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		951.202.513	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.990.390.033.105</b>	<b>1.592.141.541.139</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>236.922.214.000</b>	<b>80.162.214.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	236.922.214.000	80.162.214.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>298.927.808.022</b>	<b>309.679.627.259</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	251.293.466.356	262.111.027.259
222	Nguyên giá		316.708.331.901	315.576.810.310
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(65.414.865.545)	(53.465.783.051)
227	2. Tài sản vô hình	12	47.634.341.666	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.694.169.120	47.625.569.120
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(59.827.454)	(56.969.120)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.213.469.536.305</b>	<b>1.073.335.043.658</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.213.469.536.305	1.073.335.043.658
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>240.776.982.012</b>	<b>128.653.712.012</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	14	240.776.982.012	128.653.712.012
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>293.492.766</b>	<b>310.944.210</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	293.492.766	310.944.210
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.979.384.473.677</b>	<b>6.885.285.055.358</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.040.015.105.460</b>	<b>2.951.447.914.492</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.513.348.416.723</b>	<b>1.145.059.221.632</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	35.616.892.192	47.893.642.420
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	112.557.987.614	115.513.890.236
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	9.361.199.926	14.534.573.969
314	4. Phải trả người lao động		1.909.696.696	2.728.509.322
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	331.150.551.521	277.779.542.935
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	890.042.742.649	511.212.269.701
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	612.432.849.396	63.176.364.406
320	8. Vay ngắn hạn	23	519.293.886.656	115.303.719.692
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		982.610.073	(3.083.291.049)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.526.666.688.737</b>	<b>1.806.388.692.860</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	96.399.184.594	149.345.918.740
337	2. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	5.291.396.000
338	3. Vay dài hạn	23	1.428.961.450.552	1.650.431.834.132
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.2	1.014.657.591	1.319.543.988
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.939.369.368.217</b>	<b>3.933.837.140.866</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.939.369.368.217</b>	<b>3.933.837.140.866</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.1	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	807.235.430.600	807.235.430.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	(1.690.000)	(1.690.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	35.249.925.221	35.249.925.221
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	202.936.879.268	201.447.549.750
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		181.158.281.828	168.589.548.503
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		21.778.597.440	32.858.001.247
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		142.655.723.128	138.612.825.295
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.979.384.473.677</b>	<b>6.885.285.055.358</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc





Ngày 30 tháng 3 năm 2016

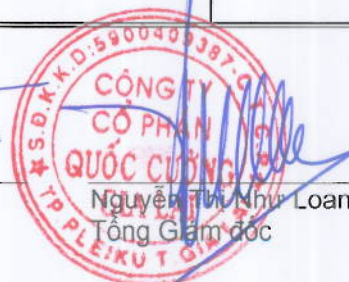
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	391.440.535.044	523.528.302.106
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(5.675.211.706)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	385.765.323.338	523.528.302.106
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(333.949.318.307)	(561.731.123.839)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng		51.816.005.031	(38.202.821.733)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	6.050.172.579	386.068.932.923
22	7. Chi phí tài chính	29	(13.410.674.799)	(297.210.620.706)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.674.512.837)	(20.814.156.908)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(13.005.547.268)	(3.570.959.423)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(12.026.344.753)	(18.889.324.127)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.423.610.790	28.195.206.934
31	11. Thu nhập khác	30	5.705.446.281	6.605.482.121
32	12. Chi phí khác	30	(1.213.711.417)	(7.697.412.582)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	4.491.734.864	(1.091.930.461)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.915.345.654	27.103.276.473
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(2.378.736.778)	(3.517.456.215)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.2	304.886.397	8.789.867.366
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.841.495.273	32.375.687.624
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		21.778.597.440	32.858.001.247
62	19. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		62.897.833	(482.313.623)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	79	251
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	79	251

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

  
Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng



Ngày 30 tháng 3 năm 2016



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>23.915.345.654</b>	<b>27.103.276.473</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	13.047.839.328	11.755.901.408
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(755.492.177)	63.369.252.902
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		766.616.507	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.670.744.498)	(152.662.992.440)
06	Chi phí lãi vay	29	12.674.512.837	20.814.156.908
08	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>42.978.077.651</b>	<b>(29.620.404.749)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		403.755.076.128	(533.952.328.258)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.321.297.938.647)	(200.413.545.735)
11	Tăng các khoản phải trả		871.170.932.622	614.239.406.237
12	chi phí trả trước		58.281.886	(91.371.862)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.004.125.674)	(14.833.371.438)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.1	(1.836.933.704)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.223.366.800)	(220.644.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(24.399.996.538)</b>	<b>(164.892.259.805)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(142.521.421.738)	(252.922.565.225)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		713.636.364	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(93.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng		72.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(87.240.000.000)	(446.718.322.196)
26	Tiền thu hồi từ việc bán khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	869.076.297.830
27	Lãi tiền gửi nhận được		3.442.730.364	2.918.688.373
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(246.605.055.010)</b>	<b>172.354.098.782</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	23	350.124.986.602	159.340.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23	(168.371.819.725)	(175.606.184.066)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>181.753.166.877</b>	<b>(16.266.184.066)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

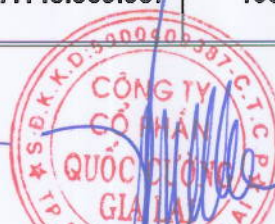
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(89.251.884.671)	(8.804.345.089)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		106.400.454.608	115.204.799.697
70	Tiền cuối năm	4	17.148.569.937	106.400.454.608



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 202 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 202 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

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 tọa lạc tại số 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, 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. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 96,6% vốn chủ sở hữu của QCLA.

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

Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 5900409267 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCE có trụ sở đăng kí tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCE là sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QCE.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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 năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ 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 VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng các Thông tư sau:

##### 3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 34.

##### 3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 3.2 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.

#### 3.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Bất động sản tồn kho (tiếp theo)*

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 kỳ kế toán năm 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 ứng của bất động sản bán đi.

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.6 Tài sản vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

#### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư

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

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

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 Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư 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 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

#### 3.13 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

#### 3.14 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ đầu tư và 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 và 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 *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.

#### 3.17 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

##### *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.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 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 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 khi Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.18 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.899.163.865	2.365.928.275
Tiền gửi ngân hàng	10.249.406.072	2.990.351.333
Các khoản tương đương tiền	-	101.044.175.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.148.569.937</u></b>	<b><u>106.400.454.608</u></b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	<u>16.580.000.000</u>	<u>-</u>

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ sáu (6) tháng đến một (1) năm và hưởng lãi suất từ 5,3 đến 6%/năm.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các đối tượng khác	155.335.358.784	187.890.839.543
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nguyên Giáp	82.806.720.469	86.999.536.069
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	22.802.356.742	34.004.400.000
- Các khách hàng khác (*)	49.726.281.573	66.886.903.474
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>3.137.025.078</u>	<u>10.129.019.878</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.472.383.862</u></b>	<b><u>198.019.859.421</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.262.281.732)	(19.262.281.732)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước các đối tượng khác	134.804.148.503	558.730.392.863
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	16.372.680.000	-
- Công ty Cổ phần GOSACO	10.520.854.000	19.104.154.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Nhà	6.071.180.981	6.071.180.981
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	-	458.838.992.365
- Công ty TNHH MTV Đại Lộc Hưng Thịnh	-	10.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	101.839.433.522	64.716.065.517
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	90.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.804.148.503</b>	<b>648.730.392.863</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(5.768.057.493)	(5.768.057.493)

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho mượn không có lãi (i)	157.956.442.920	85.171.917.768
Tạm ứng cho việc đền bù và giải tỏa đất (ii)	59.035.000.000	59.035.000.000
Dự phòng thuế TNDN phải trả	2.704.386.979	2.704.386.979
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	32.630.000.000
Phải thu khác	21.964.208.835	65.861.801.074
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>241.660.038.734</b>	<b>245.403.105.821</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	117.454.444.107	127.601.188.053
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	124.205.594.627	117.801.917.768
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(9.472.690.000)	(9.472.690.000)

- (i) Số tiền này chủ yếu thể hiện các khoản Công ty cho các bên liên quan và đối tượng khác mượn tiền không tính lãi trong vòng 12 tháng.
- (ii) Số tiền này thể hiện khoản tạm ứng cho Ông Nguyễn Thăng Hải liên quan đến việc đền bù giải tỏa đất cho dự án Khu dân cư Long Phước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản dở dang (*)	5.321.424.464.318	(58.427.057.051)	4.013.801.629.972	(59.182.549.228)	
Hàng hóa bất động sản	85.613.842.798	-	77.190.843.319	-	
Nguyên vật liệu	37.321.335.720	-	33.587.763.005	-	
Chi phí sản xuất dở dang	33.320.830.617	-	18.376.419.604	-	
Thành phẩm	19.127.279.907	-	11.265.982.183	-	
Hàng hóa khác	2.860.300.773	-	19.243.722.300	-	
Hàng gửi đi bán	921.342.469	-	5.825.097.572	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.500.589.396.602</b>	<b>(58.427.057.051)</b>	<b>4.179.291.457.955</b>	<b>(59.182.549.228)</b>	

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án khu dân cư Phước Kiến	3.769.168.514.935	-	2.983.367.137.663	-	
Dự án chung cư QCGI II	480.529.123.021	(47.465.420.937)	419.983.913.570	(47.465.420.937)	
Dự án chung cư Giai Việt	540.441.967.421	-	74.211.053.726	-	
Dự án khu dân cư Trung Nghĩa	58.457.323.603	-	84.836.491.353	-	
Dự án chung cư The Mansion	66.172.874.233	(2.861.216.964)	68.888.983.842	(3.616.709.141)	
Dự án khu dân cư Lô 4 Khu 6B	181.831.717.095	(8.100.419.150)	189.699.717.358	(8.100.419.150)	
Dự án Thủ Thiêm	56.671.407.230	-	-	-	
Dự án Hiệp Phú	167.931.062.460	-	167.931.062.460	-	
Các dự án khác	220.474.320	-	24.883.270.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.321.424.464.318</b>	<b>(58.427.057.051)</b>	<b>4.013.801.629.972</b>	<b>(59.182.549.228)</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	59.182.549.228	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	59.182.549.228
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(755.492.177)	-
Số cuối năm	<u>58.427.057.051</u>	<u>59.182.549.228</u>

**10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") của:		
Dự án Tân Phong (i)	169.000.000.000	-
Dự án Lương Định Của (ii)	67.922.214.000	67.922.214.000
Dự án Đà Nẵng	-	12.240.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>236.922.214.000</b></u>	<u><b>80.162.214.000</b></u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	140.318.592.252	119.465.720.814	43.426.906.403	12.365.590.841	315.576.810.310
Tăng trong năm	1.457.410.909	-	794.372.727	66.545.455	2.318.329.091
Thanh lý	-	(779.220.000)	(407.587.500)	-	(1.186.807.500)
Số cuối năm	141.776.003.161	118.686.500.814	43.813.691.630	12.432.136.296	316.708.331.901
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	8.978.884.333	7.098.275.969	4.828.513.066	1.007.616.886	21.913.290.254
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	22.304.045.103	21.471.310.985	8.670.449.300	1.019.977.663	53.465.783.051
Khấu hao trong năm	6.185.834.028	5.306.085.943	1.376.210.210	176.850.813	13.044.980.994
Thanh lý	-	(688.311.000)	(407.587.500)	-	(1.095.898.500)
Số cuối năm	28.489.879.131	26.089.085.928	9.639.072.010	1.196.828.476	65.414.865.545
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	118.014.547.149	97.994.409.829	34.756.457.103	11.345.613.178	262.111.027.259
Số cuối năm	113.286.124.030	92.597.414.886	34.174.619.620	11.235.307.820	251.293.466.356
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	111.119.037.462	92.494.081.461	31.812.486.439	10.823.253.466	246.248.858.828



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**12. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	56.969.120	47.625.569.120
Tăng trong năm	-	68.600.000	68.600.000
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>125.569.120</u>	<u>47.694.169.120</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	52.825.000	52.825.000
<b>Hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	56.969.120	56.969.120
Hao mòn trong năm	-	2.858.334	2.858.334
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>59.827.454</u>	<u>59.827.454</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>65.741.666</u>	<u>47.634.341.666</u>

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm thương mại Sài Gòn Plaza	849.162.168.802	768.272.434.351
Dự án nông trường cao su	262.585.434.876	229.399.839.152
Dự án nhà Võ Thị Sáu	64.388.666.440	64.388.666.440
Dự án thủy điện Iagrai 2	26.156.405.005	8.030.039.667
Khác	11.176.861.182	3.244.064.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.213.469.536.305</b></u>	<u><b>1.073.335.043.658</b></u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

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

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

Giá trị đầu tư:	Công ty Cổ phần Giai Việt		Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia		Công ty TNHH Sparkle Values Home		Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng		Tổng cộng
	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	
Số đầu năm	-	108.266.191.279	-	55.950.000.000	-	164.216.191.279	-	112.123.270.000	
Tăng giá trị đầu tư	75.000.000.000	-	-	24.883.270.000	-	112.123.270.000	-	112.123.270.000	
Số cuối năm	75.000.000.000	108.266.191.279	55.950.000.000	24.883.270.000	12.240.000.000	276.339.461.279	12.240.000.000	276.339.461.279	VND

Giá trị còn lại:	Công ty Cổ phần Giai Việt		Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia		Công ty TNHH Sparkle Values Home		Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng		Tổng cộng
	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	
Số đầu năm	-	(2.274.830.267)	(33.287.649.000)	-	-	(35.562.479.267)	-	-	
Phản lỗ từ các công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	-	(2.274.830.267)	(33.287.649.000)	-	-	(35.562.479.267)	-	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	293.492.766	310.944.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.492.766</b>	<b>310.944.210</b>

**16. CHI PHÍ LÃI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	176.550.341.792	187.272.232.951
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 29)	12.674.512.837	20.814.156.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.224.854.629</b>	<b>208.086.389.859</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	34.602.182.802	44.129.966.840
- Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thoại Phong	10.521.076.500	-
- Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	10.829.400.000
- Công ty TNHH Hùng Dũng	-	4.948.685.900
- Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	-	6.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	16.155.906.302	22.351.880.940
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.014.709.390	3.763.675.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.616.892.192</b>	<b>47.893.642.420</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương (*)	60.480.000.000	60.480.000.000
Ứng trước từ đối tượng khác	52.077.987.614	55.033.890.236
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.557.987.614</b>	<b>115.513.890.236</b>

(\*) Số tiền này thể hiện khoản tiền đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương theo biên bản xác nhận góp vốn giữa các bên về việc hợp tác kinh doanh Dự án Khu dân cư Phước Kiến giai đoạn 3, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 589/DTKD-HDCN-2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp (phải thu) trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.1)	7.794.917.060	2.378.736.778	(3.252.002.888)	6.921.650.950
Thuế thu nhập cá nhân	1.660.499.649	(750.726.670)	(823.913.958)	85.859.021
Thuế giá trị gia tăng	616.562.909	306.289.392	(922.852.301)	-
Thuế nhà thầu nước ngoài	1.780.458.831	-	-	1.780.458.831
Thuế khác	2.682.135.520	(1.214.364.601)	(894.539.795)	573.231.124
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.534.573.969</u></b>	<b><u>719.934.899</u></b>	<b><u>(5.893.308.942)</u></b>	<b><u>9.361.199.926</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>331.150.551.521</b>	<b>277.779.542.935</b>
Lãi vay	299.989.068.246	89.043.937.615
Chi phí xây dựng công trình	-	155.121.935.881
Các khoản khác	31.161.483.275	33.613.669.439
<b>Dài hạn</b>	<b>96.399.184.594</b>	<b>149.345.918.740</b>
Lãi vay	96.399.184.594	149.345.918.740
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>427.549.736.115</u></b>	<b><u>427.125.461.675</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

Đây là các khoản thanh toán theo tiến độ từ khách hàng mua căn hộ chung cư và đất nền.  
Chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Sài Gòn Plaza	476.986.718.450	330.000.000.000
Dự án chung cư Giai Việt	281.404.897.833	92.032.204.446
Dự án chung cư QCGL II	98.747.836.165	49.889.015.882
Dự án chung cư The Mansion	16.686.942.066	8.377.650.000
Dự án khu dân cư Phong Phú	8.377.650.000	18.599.595.621
Các dự án khác	7.838.698.135	12.313.803.752
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>890.042.742.649</u></b>	<b><u>511.212.269.701</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Nhận góp vốn theo hợp đồng BCC (*)	400.000.000.000	-
Mượn tiền (**)	151.279.967.499	40.094.900.000
Phải trả phí bảo trì	8.755.070.863	4.982.068.965
Khác	52.397.811.034	18.099.395.441
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>612.432.849.396</u></b>	<b><u>63.176.364.406</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>170.143.088.443</i>	<i>62.226.603.453</i>
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>442.289.760.953</i>	<i>949.760.953</i>

(\*) Số tiền này thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty TNHH Bắc Phước Kiến theo Hợp đồng 20/14/HĐHT/QCGL-BPK nhằm phục vụ mục đích đền bù và giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư phía bắc Phước Kiến, Xã Phước Kiến, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn đã mượn không chịu lãi từ bên liên quan và bên thứ ba để phục vụ cho mục đích bổ sung vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**23. VAY**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Phân loại lại	Giảm trong năm	Chênh lệch do đánh giá lại	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay dài hạn đến hạn trả	115.303.719.692	102.700.000.000	469.661.986.689	(168.371.819.725)	-	519.293.886.656
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)	55.963.719.692	-	469.661.986.689	(98.031.819.725)	-	427.593.886.656
	59.340.000.000	102.700.000.000	-	(70.340.000.000)	-	91.700.000.000
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	1.650.431.834.132	247.424.986.602	(469.661.986.689)	-	766.616.507	1.428.961.450.552
	1.650.431.834.132	247.424.986.602	(469.661.986.689)	-	766.616.507	1.428.961.450.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.765.735.553.824</b>	<b>350.124.986.602</b>	<b>-</b>	<b>(168.371.819.725)</b>	<b>766.616.507</b>	<b>1.948.255.337.208</b>

**23.1 Chi tiết các khoản 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
	VND				
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	40.000.000.000	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2016 đến ngày 29 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	Từ 8 đến 10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	24.000.000.000	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2016 đến ngày 22 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	8	Tài sản thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan bao gồm quyền sử dụng đất của lô đất số 120A tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 138B tọa lạc tại số 140A Đường Hai Bà Trưng, Phường Yên Đỗ, Thành phố Pleiku, Việt Nam; lô đất số 90 tọa lạc tại đường Trần Phú, Diên Hồng, Thành phố Pleiku; và lô đất số 627, số 629, số 860 tọa lạc tại Thôn 4, Xã Chư Á, Phường Thăng Lợi, Thành phố Pleiku, Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	27.700.000.000	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2016 đến ngày 30 tháng 6 năm 2016	Tài trợ vốn lưu động	7,8	Toàn bộ vườn cây cao su tọa lạc tại 928, Xã Ia Púch, Huyện Chư Prông, Tỉnh Gia Lai

**TỔNG CỘNG** 91.700.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn như sau:**

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung					
- Hợp đồng số 02/2010/370010/HDTD	1.500.847.441.049	30 tháng 12 năm 2017	Tài trợ dự án khu dân cư Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	10,5	26 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 13E, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TPHCM; 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 185 Võ Thị Sáu; 9.290.040 cổ phiếu QCGI; Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có, vốn khác của dự án
- Hợp đồng số 01/2015/370010/HDTD	118.694.083.102	30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án nhà ở xã hội, khu dân cư lô 4, khu chức năng 6B - Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	5	Tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của dự án nhà ở xã hội khu dân cư lô số 4, khu chức năng 6 B đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	95.282.133.000	30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình lagrai 1	6,9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD350885 tại xã IaGrăng và Ia Tô, huyện IaGrai, Tỉnh Gia Lai
Ngân Hàng Liên Doanh Việt –Nga					
- Khoản vay VND	8.791.099.451	20 tháng 7 năm 2019	Tài trợ dự án công trình lagrai 1	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Khoản vay USD	11.928.477.106	21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình lagrai 1	5,5	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.856.555.337.208</u></b>				

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	427.593.886.656
Nợ dài hạn	1.428.961.450.552

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	1.270.768.620.000	834.921.035.000	-	35.249.925.221	168.589.548.503	2.309.529.128.724
Phát hành cổ phiếu phổ thông:						
- Sáp nhập SGX	29.271.670.000	6.439.395.600	(1.690.000)	-	-	35.709.375.600
- Chuyển đổi trái phiếu và cầm trữ công nợ với các nhà đầu tư	1.451.252.810.000	(34.125.000.000)	-	-	-	1.417.127.810.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	32.858.001.247	32.858.001.247
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>201.447.549.750</u>	<u>3.795.224.315.571</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	201.447.549.750	3.795.224.315.571
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	21.778.597.440	21.778.597.440
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(20.289.267.922)	(20.289.267.922)
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>202.936.879.268</u>	<u>3.796.713.645.089</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	2.751.293.100.000	1.270.768.620.000
Tăng vốn trong năm	-	1.480.524.480.000
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu thường	275.129.310	2.751.293.100.000	275.129.310	2.751.293.100.000
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu phổ thông	169	1.690.000	169	1.690.000
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	2.751.291.410.000	275.129.141	2.751.291.410.000
Cổ phiếu thường	275.129.141	2.751.291.410.000	275.129.141	2.751.291.410.000

**24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	21.778.597.440	32.858.001.247
Số cổ phiếu bình quân lưu hành được điều chỉnh do ảnh hưởng suy giảm trong năm (cổ phiếu)	<u>275.129.141</u>	<u>131.133.946</u>

**Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	79	251
--	----	-----

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>391.440.535.044</b>	<b>523.528.302.106</b>
<i>Trong đó:</i>	-	
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	251.289.272.316	397.983.016.885
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	93.433.645.632	79.156.037.141
<i>Doanh thu bán điện</i>	46.717.617.096	46.389.248.080
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(5.675.211.706)</b>	-
Hàng bán bị trả lại	(5.675.211.706)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>385.765.323.338</u></b>	<b><u>523.528.302.106</u></b>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	6.048.017.134	2.918.688.373
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	381.837.919.743
Khác	2.155.445	1.312.324.807
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.050.172.579</u></b>	<b><u>386.068.932.923</u></b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	219.463.207.159	445.359.919.584
Giá vốn bán hàng hóa	91.352.573.056	92.549.323.986
Giá vốn bán điện	23.133.538.092	23.821.880.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>333.949.318.307</u></b>	<b><u>561.731.123.839</u></b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	11.285.860.567	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.352.679.156	3.189.694.054
Chi phí khấu hao	4.687.431	-
Chi phí khác	362.320.114	381.265.369
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.005.547.268</u></b>	<b><u>3.570.959.423</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	5.699.321.670	4.212.523.383
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.205.356.208	9.896.459.692
Chi phí khấu hao	267.765.768	942.738.599
Chi phí khác	853.901.107	3.837.602.453
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.026.344.753</u></b>	<b><u>18.889.324.127</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	12.674.512.837	20.814.156.908
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	766.616.507	-
Hoàn nhập giảm giá đầu tư tài chính	(30.454.545)	(11.192.849.291)
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	310.668.293.192
Phân bổ lợi thế thương mại	-	2.274.830.267
Hoàn nhập lãi trái phiếu chuyển đổi	-	(25.501.509.537)
Chi phí khác	-	147.699.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.410.674.799</u></b>	<b><u>297.210.620.706</u></b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.705.446.281</b>	<b>6.605.482.121</b>
Thu tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng	998.189.884	-
Nhận bồi thường từ bảo hiểm	781.372.035	-
Thu do thanh lý tài sản cố định	622.727.364	-
Thu từ thanh lý hợp đồng mua căn hộ	-	4.817.556.470
Khác	3.303.156.998	1.787.925.651
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.213.711.417)</b>	<b>(7.697.412.582)</b>
Phí bồi thường	(659.849.592)	-
Phạt chậm thanh toán hợp đồng	(49.487.985)	(6.381.365.502)
Lỗ do thanh lý tài sản cố định	-	(548.247.420)
Chi phí khác	(504.373.840)	(767.799.660)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>4.491.734.864</u></b>	<b><u>(1.091.930.461)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**31. 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 22% 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 qui 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.1 Thuế TNDN**

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	Năm nay			Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động thủy điện	Hoạt động khác	
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>8.293.276.562</b>	<b>12.247.800.231</b>	<b>3.374.268.861</b>	<b>23.915.345.654</b>
<b>Các điều chỉnh:</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(36.757.712.933)
Điều chỉnh giá trị hợp lý	-	-	-	69.743.915.098
Lỗ trong các công ty con	1.252.938.636	-	-	1.519.019.877
Phân bổ lợi thế thương mại	-	-	-	2.274.830.267
Dự phòng đầu tư dài hạn	(3.505.801.206)	-	-	(5.997.927.217)
Chia lợi nhuận từ công ty liên kết	-	-	-	30.449.936.593
Chi phí không được khấu trừ	(269.609.901)	200.000.400	3.686.127.051	6.380.865.502
<b>Lợi nhuận điều chỉnh</b>	<b>5.770.804.091</b>	<b>12.447.800.631</b>	<b>7.060.395.912</b>	<b>25.279.000.634</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(143.254.198)	-	-	(143.254.198)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>5.627.549.893</b>	<b>12.447.800.631</b>	<b>7.060.395.912</b>	<b>25.135.746.436</b>
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành	1.238.060.976	1.244.780.063	1.553.287.101	4.036.128.140
Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	-	(1.244.780.063)	-	(1.244.780.063)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính sau khi được miễn giảm</b>	<b>1.238.060.976</b>	<b>-</b>	<b>1.553.287.101</b>	<b>2.791.348.077</b>
Điều chỉnh thuế TNDN năm trước	(412.611.299)	-	(412.611.299)	(412.611.299)
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>825.449.677</b>	<b>-</b>	<b>1.553.287.101</b>	<b>2.378.736.778</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	-	-	4.294.792.299
Thuế TNDN phải trả các kỳ với thuế GTGT đầu vào được khấu trừ theo các Thông báo của cơ quan thuế ngày 13 tháng 11 năm 2015	-	-	-	(17.331.454)
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-	-	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.921.650.950</b>	<b>7.794.917.060</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.2 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(1.014.657.591)	(1.319.543.988)	304.886.397	668.057.708
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(7.571.000.126)
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	15.364.269.747
Khác	-	-	-	328.540.037
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(1.014.657.591)</b>	<b>(1.319.543.988)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>304.886.397</b>	<b>8.789.867.366</b>

**31.3 Các khoản lỗ chuyển sang năm sau**

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 931.476.855 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 1.074.731.053 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	VND
					<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
2013	2018	48.186.427.315	(47.254.950.460)	-	931.476.855
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>48.186.427.315</b>	<b>(47.254.950.460)</b>	<b>-</b>	<b>931.476.855</b>

Lỗ tính thuế ước tính nêu trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	79.490.005.200	41.968.134.000
		Mua hàng hóa	7.664.880.000	-
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	1.457.410.909	-
		Tạm ứng	-	2.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	42.300.000.000	77.150.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	31.310.000.000	-
		Tạm ứng	9.520.000.000	-
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	413.394.607.279
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Nhận tạm ứng	37.249.632.000	322.357.500.000
		Hoàn trả tạm ứng	22.855.000.000	-
		Tạm ứng	6.800.000.000	-
		Chuyển đổi nợ	-	390.133.202.721
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đông	Tạm ứng	1.300.000.000	-
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng	65.328.230.000	-
		Nhận tạm ứng	20.000.000.000	141.435.029.378
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	65.000.000.000
		Thanh toán dự án Nhà Bè	-	49.128.230.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Hoàn trả tạm ứng	69.630.000.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần PVT	37.000.000.000	44.000.000.000
		Nhận tạm ứng	-	38.000.000.000
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	15.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Cổ đông	Nhận tạm ứng	-	110.500.000.000
		Chuyển đổi nợ thành cổ phiếu	-	95.500.000.000
Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Và Đầu Tư Xây Dựng Sông Mã	Bên liên quan	Hoàn trả tạm ứng	101.890.021.333	-
		Tạm ứng	3.500.000.000	94.500.000.000
Công Ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	400.000.000.000	-
		Tạm ứng	2.000.000.000	-
Ông Lại Thế Hà	Bên liên quan	Tạm ứng	2.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	Bên liên quan	Tạm ứng	9.083.657.371	-
Công ty TNHH Bất Động sản và Xây Dựng Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	630.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Hoàng Cường	Công ty liên kết	Chi hộ	417.503.050	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

	Năm nay	VND Năm trước
Lương và thưởng	725.788.462	192.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng hóa	2.444.025.078	10.129.019.878
Công ty TNHH Bất Động sản và XD Tín Nghĩa	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	693.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.137.025.078</b>	<b>10.129.019.878</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Sông Mã	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	-	90.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SACOM	Bên liên quan	Tạm ứng	61.883.657.371	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền Mỹ	Cổ đồng	Tạm ứng	31.531.263.768	10.336.631.768
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Tạm ứng	9.490.000.000	-
Ông Đỗ Thanh Bình	Cổ đồng	Tạm ứng	7.735.457.171	6.600.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000	7.500.000.000
Ông Lại Thế Hà	Bên liên quan	Tạm ứng	2.100.000.000	-
Công Ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Tạm ứng	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Sông Mã	Bên liên quan	Tạm ứng	1.517.034.667	9.907.056.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Hoàng Cường	Bên liên quan	Chi trả hộ	417.503.050	
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Tạm ứng	30.678.600	-
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đồng	Tạm ứng	-	50.828.230.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần Phú Việt Tín	-	32.630.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>124.205.594.627</b>	<b>117.801.917.768</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Mua hàng hóa	<u>1.014.709.390</u>	<u>3.763.675.580</u>	
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>					
Công ty TNHH Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Nhận góp vốn theo hợp đồng BCC	400.000.000.000		-
Ông Hồ Việt Mạnh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	30.350.000.000		-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	10.990.000.000		-
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ xây dựng	<u>949.760.953</u>	<u>949.760.953</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>442.289.760.953</u></b>	<b><u>949.760.953</u></b>	

**33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**34. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200. Chi tiết như sau:

	VND		
	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của trình bày lại (được trình bày lại)	Số đầu năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Phải thu dài hạn khác	-	80.162.214.000	80.162.214.000
Đầu tư dài hạn khác	80.162.214.000	(80.162.214.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	243.322.514.585	2.080.591.236	245.403.105.821
Tài sản ngắn hạn khác	2.080.591.236	(2.080.591.236)	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	427.125.461.675	(149.345.918.740)	277.779.542.935
Chi phí phải trả dài hạn	-	149.345.918.740	149.345.918.740
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	511.212.269.701	511.212.269.701
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	511.212.269.701	(511.212.269.701)	-
Quỹ đầu tư phát triển	23.178.743.074	12.071.182.147	35.249.925.221
Quỹ dự phòng tài chính	12.071.182.147	(12.071.182.147)	-

	VND		
	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của trình bày lại (được trình bày lại)	Năm trước (được trình bày lại)
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
Tăng các khoản phải trả	620.810.172.484	(6.570.766.247)	614.239.406.237
Tiền lãi vay đã trả	(21.404.137.685)	6.570.766.247	(14.833.371.438)

**35. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có khoản cam kết góp vốn như sau:

	VND			
	Vốn điều lệ			
	Vốn góp cam kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Đã góp	Vốn sẽ được góp
Công ty Cổ phần Quốc Cường Phước Kiến	799.200.000.000	80	4.000.000.000	795.200.000.000
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	507.000.000.000	51	36.431.058.951	470.568.941.049
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.306.200.000.000</b>		<b>40.431.058.951</b>	<b>1.265.768.941.049</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2016, Công ty đã góp số tiền là 9.180.000.000 VND để tăng số vốn góp của Công ty trong Công ty Cổ phần Thủy Điện Quốc Cường lên 126.000.000.000 VND, tương ứng 90% quyền sở hữu trong công ty này. Giao dịch này đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt vào tháng 1 năm 2016.

Vào ngày 2 tháng 2 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc mua 49% phần sở hữu còn lại trong Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") từ Danang Marina Investments Limited và trở thành nhà đầu tư duy nhất.

Ngoài các dự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Đa Thời  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016