

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2018



# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 36

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

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

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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	đến ngày 16/11/2018
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	
Nguyễn Văn Trường	Thành viên	từ ngày 29/6/2018

## BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng Ban	
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên	từ ngày 29/6/2018
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên	đến ngày 29/6/2018

## BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc	đến ngày 16/11/2018

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của công ty cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng công ty 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 của công ty, 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 công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài của công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại thuyết minh số 14.1 của thuyết minh báo cáo tài riêng, và công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của công ty và công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của tập đoàn để có được đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7,380,139,492,889</b>	<b>7,963,266,194,071</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>118,242,087,463</b>	<b>86,976,021,842</b>
111	1. Tiền		14,042,087,463	36,976,021,842
112	2. Các khoản tương đương tiền		104,200,000,000	50,000,000,000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>18,099,983,992</b>	<b>17,351,864,583</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	18,099,983,992	17,351,864,583
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>654,966,741,674</b>	<b>1,620,972,716,019</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	106,233,498,751	128,367,438,871
132	2. Trả trước cho người bán	6	399,768,272,379	357,082,955,350
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	149,964,970,544	1,148,076,651,761
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1,000,000,000)	(12,554,329,963)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>6,546,871,659,602</b>	<b>6,205,159,135,650</b>
141	1. Hàng tồn kho		6,552,005,965,204	6,224,846,484,784
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5,134,305,602)	(19,687,349,134)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>41,959,020,158</b>	<b>32,806,455,977</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		30,095,676,618	8,419,570,374
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		11,094,214,943	24,361,537,593
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		769,128,597	25,348,010
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3,230,529,346,406</b>	<b>2,993,022,423,431</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>141,691,268,940</b>	<b>141,691,268,940</b>
216	6. Phải thu dài hạn khác		141,691,268,940	141,691,268,940
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>10</b>	<b>658,601,847,724</b>	<b>597,109,724,367</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		611,012,118,863	549,494,640,850
222	Nguyên giá		720,483,042,159	641,033,637,463
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(109,470,923,296)	(91,538,996,613)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47,589,728,861	47,615,083,517
228	Nguyên giá		47,723,569,120	47,723,569,120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(133,840,259)	(108,485,603)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>20,627,735,766</b>	<b>21,724,230,605</b>
231	Nguyên giá		27,412,370,931	27,412,370,931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(6,784,635,165)	(5,688,140,326)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>236,440,618,358</b>	<b>295,433,971,267</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		236,440,618,358	295,433,971,267
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>2,172,810,328,355</b>	<b>1,936,603,994,692</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1,514,549,532,436	1,653,573,521,020
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		629,690,106,663	256,847,006,663
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		32,653,049,910	32,653,049,910
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(4,082,360,654)	(6,469,582,901)
	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>357,547,263</b>	<b>459,233,560</b>
	1. Chi phí trả trước dài hạn		357,547,263	459,233,560
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10,610,668,839,295</b>	<b>10,956,288,617,502</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG ( tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6,703,227,655,690</b>	<b>6,919,409,392,805</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6,552,936,259,690</b>	<b>6,724,013,170,959</b>
311	1. Phải trả người bán	16	31,088,338,200	30,393,200,299
312	2. Người mua trả tiền trước	16	1,632,332,287	7,368,351,241
313	3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1,489,676,737	93,054,654,103
314	4. Phải trả người lao động		2,154,534,879	2,954,306,592
315	5. Chi phí phải trả	18	62,681,106,161	61,282,439,882
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	907,754,847,710	350,756,251,345
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5,383,621,079,868	6,002,328,735,229
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	161,839,102,775	175,000,541,195
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		675,241,073	874,691,073
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>150,291,396,000</b>	<b>195,396,221,846</b>
333	2. Chi phí phải trả dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác		291,396,000	291,396,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	150,000,000,000	195,104,825,846
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3,907,441,183,605</b>	<b>4,036,879,224,697</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>3,907,441,183,605</b>	<b>4,036,879,224,697</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		313,664,417,784	443,102,458,876
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		268,527,902,467	237,858,265,706
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		45,136,515,317	205,244,193,170
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10,610,668,839,295</b>	<b>10,956,288,617,502</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 01 năm 2019

 

Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế		49.440.880.128	534.369.641.482
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		18.601.279.782	15.309.017.770
3	Các khoản dự phòng		(26.387.955.779)	(55.908.606.236)
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		113.847.450	10.120.969
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.148.642.603)	(431.772.079.326)
6	Chi phí lãi vay		25.292.277.528	24.197.456.776
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>62.911.686.506</b>	<b>86.205.551.435</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		1.109.443.721.361	(622.559.549.283)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(330.947.846.029)	(649.738.988.083)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(46.856.276.337)	3.971.391.686.474
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(21.574.419.947)	(8.404.177.350)
13	Tiền lãi vay đã trả		(24.507.828.956)	(340.266.625.216)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(87.026.231.984)	(25.417.347.806)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(444.997.692)	
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>660.997.806.922</b>	<b>2.411.210.550.171</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(18.803.726.870)	(142.406.775.596)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			818.181.818
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			(121.864.583)
24	Tiền thu hồi từ cho vay			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(468.150.991.855)	(1.457.214.092.279)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			788.080.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.148.642.603	3.065.098.753
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(482.806.076.122)</b>	<b>(807.779.451.887)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		275.482.041.000	493.915.495.855
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(333.862.152.716)	(1.993.211.961.553)
36	Chi trả cổ tức		(88.545.553.463)	<b>(118.809.852.475)</b>
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(146.925.665.179)</b>	<b>(1.618.106.318.173)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)

cho quý tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		31.266.065.621	(14.675.219.889)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		86.976.021.842	101.651.241.731
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		118.242.087.463	86.976.021.842



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 01 năm 2019



Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 2018

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về 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.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 khác 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty 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, 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 Công ty 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 riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 riêng 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 riêng.

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định 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 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**3.9 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 Công ty.

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.

**3.10 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*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 góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 kỳ kế toán năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 việc 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 lợi ích chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty 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 kế toán năm.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 012 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	4.107.625.344	5.403.559.522
Tiền gửi ngân hàng	9.934.462.119	31.572.462.320
Các khoản tương đương tiền <sup>(i)</sup>	104.200.000.000	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>118.242.087.463</u></b>	<b><u>86.976.021.842</u></b>

(i) Đây là khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 5%/năm và 4,4%/năm.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn	18.099.983.992	17.351.864.583
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.099.983.992</u></b>	<b><u>17.351.864.583</u></b>

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với thời hạn mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất 6,5%/năm.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng VND**

	Ngày 32 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu các bên khác	106.233.498.751	83.533.021.978
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)		44.834.416.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.233.498.751</u></b>	<b><u>128.367.438.871</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.003.339.977)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>106.233.498.751</u></b>	<b><u>127.364.098.894</u></b>



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản dở dang(*)	6.096.827.013.985	(5.134.305.602)	5.759.919.143.858	(8.100.419.150)	
Hàng hóa bất động sản	418.560.851.815		425.645.323.115	(11.586.929.984)	
Nguyên vật liệu	29.213.462.239		29.212.024.805	-	
Chi phí sản xuất dở dang	1.802.321.561		1.109.919.820	-	
Thành phẩm	4.418.170.344		4.418.170.344	-	
Chi phí khai thác cao su	618.095.560		3.975.853.143	-	
Hàng hóa khác	566.049.700		566.049.700	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.552.005.965.204</b>	<b>(5.134.305.602)</b>	<b>6.224.846.484.784</b>	<b>(19.687.349.134)</b>	

(\*) Bất động sản dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp đến dự án đang triển khai trong năm 2018 và các năm tiếp theo.

### 9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đây chủ yếu là khoản đầu tư của Công ty hợp tác phát triển các dự án bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						VND
Số dư đầu năm	364.963.291.152	182.633.797.074	41.013.523.594	1.028.006.121	51.395.019.522	641.033.637.463
Tăng trong năm	9.627.138.687	443.502.273	1.925.693.535		67.880.488.383	79.876.822.878
Giảm trong năm	(345.600.000)	(81.818.182)				(427.418.182)
Số dư cuối năm	<b>374.244.829.839</b>	<b>182.995.481.165</b>	<b>42.939.217.129</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>119.275.507.905</b>	<b>720.483.042.159</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	49.941.358.036	31.206.974.356	8.496.802.382	1.028.006.121	865.855.718	91.538.996.613
Khấu hao tăng trong năm	8.645.986.072	3.967.853.828	1.139.686.497		4.266.763.176	18.020.289.573
Khấu hao giảm trong năm	(86.698.667)	(1.664.223)				(88.362.890)
Số dư cuối năm	58.500.645.441	35.173.163.961	9.636.488.879	1.028.006.121	5.132.618.894	109.470.923.296
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	315.021.933.116	151.426.822.718	32.516.721.212		50.529.163.804	549.494.640.850
Số cuối năm	315.744.184.398	147.822.317.204	33.302.728.250		114.142.889.011	611.012.118.863

Tài sản cố định của Công ty đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Mua trong năm			
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>154.969.120</u>	<u>47.723.569.120</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	108.485.603	108.485.603
Hao mòn trong năm	-	25.354.656	25.354.656
Số cuối năm		<u>133.840.259</u>	<u>133.840.259</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	46.483.517	47.615.083.517
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>21.128.861</u>	<u>47.589.728.861</u>

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Dự án nông trường cao su(*)	232.425.528.776	279.417.424.134
Dự án Võ Thị Sáu		12.970.480.000
Khác	4.015.089.582	3.046.067.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>236.440.618.358</u></b>	<b><u>295.433.971.267</u></b>

(\*) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Nhà cửa

<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	27.412.370.931
Số dư cuối năm	<u>27.412.370.931</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	5.688.140.326
Khấu hao trong năm	<u>1.096.494.839</u>
Số dư cuối năm	<u>6.784.635.165</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>21.724.230.605</u>
Số dư cuối năm	<u>20.627.735.766</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 Năm 2017
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.514.549.532.436	1.653.573.521.020
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	629.690.106.663	256.847.006.663
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	<u>32.653.049.910</u>	<u>32.653.049.910</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.176.892.689.009</b>	<b>1.943.073.577.593</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(4.082.360.654)</u>	<u>(6.469.582.901)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>2.172.810.328.355</u></b>	<b><u>1.936.603.994.692</u></b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày  
**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

### 14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Bén Du Thuyền Đà Nẵng ("DNM")	90	460.923.442.875		90	421.617.551.020	(2.849.823.365)
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	126.000.000.000	-	90	126.000.000.000	-
Công ty TNHH Bát đồng sản Quốc Cường Phước Kiến ("QCPK")	80	4.000.000.000	-	80	4.000.000.000	-
Công ty cổ phần Giai Việt	50	113.000.000.000		50	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần BDS Hiệp phúc	90	626.826.089.561		90	559.659.970.000	559.659.970.000
Công ty Cổ phần BDS Hiệp Phát	90	134.300.000.000		90	134.300.000.000	134.300.000.000
Công ty Cổ Phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	74,68	49.500.000.000				
Công ty Cổ phần Sông Mã ("SM")				99,8	332.996.000.000	332.996.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.514.549.532.436</b>			<b>1.653.573.521.020</b>	<b>(2.849.823.365)</b>
						<b>1.650.723.697.655</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**14.1 Đầu tư vào các công ty con** (tiếp theo)

DNM là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 0401409110 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DNM có trụ sở đăng ký tại Phường Nại Thiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

QCE là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 5900409267 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCE có trụ sở đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của QCE là sản xuất, truyền tải và phân phối điện.

QCPK là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0313299902 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng ký tại số 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của QCPK là kinh doanh bất động sản, tư vấn xây dựng, xây dựng công trình dân dụng và dịch vụ sửa chữa nhà.

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 14.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Hiện nay Công ty nắm giữ 74,45% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Gia Việt trong đó 50% quyền biểu quyết trực tiếp và 24,45% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sông Mã.

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017			
			Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")	Bất động sản	31,39	148.580.815.384	(3.604.479.800)	144.976.335.584	31,39	148.580.815.384	(2.910.963.385)	145.669.851.999
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	314.611.291.279	(477.880.854)	314.133.410.425	43,81	108.266.191.279	(534.905.549)	107.731.285.730
Công ty Cổ phần Sông Mã ("SM")		49,9	166.498.000.000		166.498.000.000				
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>629.690.106.663</b>	<b>(4.082.360.654)</b>	<b>625.607.746.009</b>		<b>256.847.006.663</b>	<b>(3.445.868.934)</b>	<b>253.401.137.729</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
			Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phủ Land ("HP")	Bất động sản	5	32.653.049.910		32.653.049.910	32.653.049.910	(173.890.603)	32.479.159.307
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>32.653.049.910</b>		<b>32.653.049.910</b>	<b>32.653.049.910</b>	<b>(173.890.603)</b>	<b>32.479.159.307</b>

HP là công ty cổ phần có trụ sở đăng ký tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. CHI PHÍ LÃI VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản		37.379.706.409
Vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	1.781.404.003	5.206.957.122
Chi phí lãi vay	25.292.277.528	24.197.456.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.073.681.531</b>	<b>66.784.120.307</b>

### 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

#### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 Năm 2017
Phải trả các bên khác	30.915.157.252	30.131.057.592
Phải trả cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )	173.180.948	262.142.707
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.088.338.200</b>	<b>30.393.200.299</b>

#### 16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )		4.915.000.000
Các bên khác	1.632.332.287	2.453.351.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.632.332.287</b>	<b>7.368.351.241</b>

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thuế thu nhập cá nhân	393.705.711	89.692.166.950
Thuế tài nguyên	1.095.971.026	3.362.487.153
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.489.676.737</b>	<b>93.054.654.103</b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 Năm 2017
Lãi vay	57.222.453.447	57.644.971.962
Khác	5.458.652.714	3.637.467.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>62.681.106.161</u></b>	<b><u>61.282.439.882</u></b>

VND

### 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền mà Công ty đã xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng mua căn hộ ứng trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 Năm 2017
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	<u>907.754.847.710</u>	<u>350.756.251.345</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>907.754.847.710</u></b>	<b><u>350.756.251.345</u></b>

VND

### 20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 Năm 2017
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.414.570.263.902	2.794.549.598.862
Phải trả bên khác	3.969.050.815.966	3.207.779.136.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.383.621.079.868</u></b>	<b><u>6.002.328.735.229</u></b>

VND

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá hối đoái	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>175.000.541.195</b>	<b>320.722.771.548</b>	<b>(333.884.209.968)</b>	<b>161.839.102.775</b>	<b>161.839.102.775</b>	
Vay dài hạn đến hạn trả	35.925.523.195	45.240.730.548	(36.001.161.968)	45.165.091.775	45.165.091.775	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	139.075.018.000	275.482.041.000	(297.883.048.000)	116.674.011.000	116.674.011.000	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>195.104.825.846</b>	<b>(45.240.730.548)</b>	<b>(45.240.730.548)</b>	<b>135.904.702</b>	<b>150.000.000.000</b>	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	195.104.825.846		(45.240.730.548)	135.904.702	150.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>370.105.367.041</b>	<b>320.722.771.548</b>	<b>(379.124.940.516)</b>	<b>135.904.702</b>	<b>311.839.102.775</b>	

#### 21.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			(%/năm)	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	45.947.201.000	Ngày 24 tháng 05 năm 2019	Tài trợ vốn lưu động	Từ 7,85 đến 9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên 5 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	70.726.810.000	Ngày 10 tháng 04 năm 2019	Tài trợ vốn lưu động	Từ 6,2 đến 8,5	Vườn cao su tọa lạc tại số 919A, 920, 924 và 928 tại Xã Ia Puch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai; Số tiết kiệm 6 tỷ có kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng VCB Gia Lai.
<b>CỘNG</b>	<b>116.674.011.000</b>				

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	37.682.133.000 VND	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	6,9	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	150.000.000.000 VND	Ngày 31 tháng 03 năm 2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 2	8,4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nguyễn Chí Thanh 3.034m <sup>2</sup> tại Phường Trà Bá- Pleiku- Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao su BI 727046 tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện lagrai 2
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga – Chi nhánh Đà Nẵng					
- Khoản vay VND	3.381.192.100	Ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 6 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Khoản vay USD	4.101.766.675	Ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1	5,5	

#### TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	45.165.091.775
Vay dài hạn	150.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.165.091.775</b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 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
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	443.102.458.876	4.036.879.224.697
Chia cổ tức năm 2017 trong năm 2018					(176.082.758.400)	(176.082.758.400)
Điều chỉnh khác					1.508.201.991	1.508.201.991
Lợi nhuận trong kỳ					45.136.515.317	45.136.515.317
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>313.664.417.784</b>	<b>3.907.441.183.605</b>

VND



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

**22.3 Cổ phiếu**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.141	275.129.141

**23. DOANH THU**

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

	VND	
	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<u><b>137.320.978.786</b></u>	<u><b>130.676.824.215</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	34.931.153.945	3.661.962.564
Doanh thu bán hàng hóa	73.883.588.216	102.207.742.500
Doanh thu bán điện	28.506.236.625	24.807.119.151
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>137.320.978.786</b></u>	<u><b>130.676.824.215</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DOANH THU** (tiếp theo)

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4 năm 2018	VND Quý 4 năm 2017
Thanh lý các khoản đầu tư		37.468.400.000
Lãi tiền gửi	1.387.309.985	495.470.781
Khác	22.057.252	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.409.367.237</b>	<b>37.963.870.781</b>

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

	Quý 4 năm 2018	VND Quý 4 năm 2017
Giá vốn bất động sản	22.698.747.610	3.186.976.745
Giá vốn bán hàng hóa	79.707.662.814	100.892.557.579
Giá vốn bán điện	727.478.666	10.333.207.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.133.889.090</b>	<b>114.412.741.540</b>

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4 năm 2018	VND Quý 4 năm 2017
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>572.682.292</b>	<b>3.634.422.397</b>
- Chi phí khác	572.682.292	3.632.656.333
- Chi phí khấu hao		1.766.064
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>2.392.327.815</b>	<b>4.355.653.050</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.778.029.711	2.216.348.101
- Chi phí nhân viên	2.090.881.482	1.367.257.458
- Chi phí khấu hao	118.142.412	69.592.497
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	(1.594.725.790)	702.454.994
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.965.010.107</b>	<b>7.990.075.447</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2018	VND Quý 4 năm 2017
Chi phí lãi vay	6.656.208.858	6.242.417.152
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.906.389
Chi phí tài chính khác	(3.515.449)	(14.388.235.311)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.652.693.409</u></b>	<b><u>(8.138.911.770)</u></b>

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2018	VND Quý 4 năm 2017
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.549.048.625</b>	<b>(325.086.397)</b>
Lãi phạt chậm thanh toán	208.735.378	300.772.288
Thu nhập thanh lý hợp đồng căn hộ	1.193.000.000	
Thu nhập khác	1.147.313.247	(625.858.685)
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.215.256.315</b>	<b>(5.945.852.333)</b>
Tiền phạt thuế	(3.283.420.943)	(1.745.685.712)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	5.504.064.956	
Chi phí khác	(5.387.698)	(4.200.166.621)
<b>LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC</b>	<b><u>4.764.304.940</u></b>	<b><u>(6.270.938.730)</u></b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Chi hộ	2.912.085.287
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.912.085.287</u></b>

<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Tiền điện	173.180.948
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>173.180.948</u></b>

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	392.735.000.000
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông	Mượn tiền	3.547.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Mượn tiền	8.869.677.947
Công ty Cổ phần Đất động sản Hiệp Phát	Công ty con	Mượn tiền	133.420.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiên	Công ty con	Mượn tiền	4.000.000.000
Công ty cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty con	Mượn tiền	423.319.395.453
Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Mượn tiền	152.904.650.000
Công ty CP BĐS Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết	Mượn tiền	3.289.532.501
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Mượn tiền	12.124.503.852
Bà Hồ Diệu Thảo	Cổ đông	Mượn tiền	16.085.965.160
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Cổ đông	Mượn tiền	31.598.299.044
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	<u>232.676.239.945</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.414.570.263.902</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. **CHÈNH LỆCH DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý 4/2018	Quý 4/2017
<b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác</b>	<b>83,9</b>	<b>141.279.394.648</b>	<b>168.315.608.599</b>
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		137.320.978.786	130.676.824.215
Doanh thu HĐ tài chính		1.409.367.237	37.963.870.781
Thu nhập khác		2.549.048.625	(325.086.397)
<b>Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác</b>	<b>92,0</b>	<b>110.536.336.291</b>	<b>120.209.757.550</b>
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		103.133.889.090	114.412.741.540
Chi phí tài chính		6.652.693.409	(8.138.911.770)
Chi phí kinh doanh		2.965.010.107	7.990.075.447
Chi phí khác		(2.215.256.315)	5.945.852.333
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>63,9</b>	<b>30.743.058.357</b>	<b>48.105.851.049</b>

**- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 4/2018 so với quý 4/2017**

+ Doanh thu: Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 4 năm 2018 giảm **16,1%** so với quý 3 năm 2017, tương ứng với giá trị giảm **168.315 - 141.279 = 27.036** triệu đồng

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ giảm hơn so với cùng kỳ năm trước, do đặc thù của hoạt động kinh doanh bất động sản có thời gian thi công dài, trong kỳ một số dự án bất động sản mới còn đang trong quá trình xây dựng, chưa đến giai đoạn bàn giao cho khách hàng nên chưa ghi nhận doanh thu, dẫn tới doanh thu bán hàng giảm.

+ Chi phí: Giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 4 năm 2018 giảm **8,0%** so với quý 4 năm 2017, tương ứng với giá trị giảm **120.209 - 110.536 = 9.763** triệu đồng.

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

+ Lợi nhuận: Lợi nhuận quý 4 năm 2018 giảm **36,1%** so với quý 4 năm 2017, tương ứng **48.105 - 30.743 = 17.362** triệu đồng.

Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu giảm mạnh như đã phân tích ở trên, đã kéo theo lợi nhuận trong kỳ giảm tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Đặng Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2019