

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý 3 năm 2019

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 37

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.095.176.377.751</b>	<b>7.369.856.268.725</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>27.773.036.494</b>	<b>118.242.087.463</b>
111	1. Tiền		25.873.036.494	14.042.087.463
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.900.000.000	104.200.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>18.099.983.992</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	6.000.000.000	18.099.983.992
130	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>403.598.909.311</b>	<b>645.519.051.674</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	92.251.330.214	106.233.498.751
132	2. Trả trước cho người bán	6	158.880.789.738	399.768.272.379
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	153.466.789.359	140.517.280.544
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>6.614.399.701.348</b>	<b>6.546.871.659.602</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.619.534.006.950	6.552.005.965.204
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.134.305.602)	(5.134.305.602)
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>43.404.730.598</b>	<b>41.123.485.994</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		30.198.150.646	29.260.142.454
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		13.206.579.952	11.094.214.943
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			769.128.597
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.953.071.286.186</b>	<b>3.231.364.880.570</b>
210	<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
220	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>10</b>	<b>654.892.942.363</b>	<b>658.601.847.724</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		607.322.229.494	611.012.118.863
222	Nguyên giá		732.444.344.818	720.483.042.159
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(125.122.115.324)	(109.470.923.296)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47.570.712.869	47.589.728.861
228	Nguyên giá		47.666.600.000	47.723.569.120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(95.887.131)	(133.840.259)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>19.805.364.636</b>	<b>20.627.735.766</b>
231	Nguyên giá		27.412.370.931	27.412.370.931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(7.607.006.295)	(6.784.635.165)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>244.016.329.452</b>	<b>236.440.618.358</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		244.016.329.452	236.440.618.358
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.891.643.507.926</b>	<b>2.172.810.328.355</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.135.449.532.436	1.514.549.532.436
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		629.690.106.663	629.690.106.663
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		132.000.000.000	32.653.049.910
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn dài hạn		(5.496.131.173)	(4.082.360.654)
	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.021.872.869</b>	<b>1.193.081.427</b>
	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.021.872.869	1.193.081.427
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.048.247.663.937</b>	<b>10.601.221.149.295</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG ( tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.077.571.711.005</b>	<b>6.693.779.965.690</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.939.280.315.005</b>	<b>6.543.488.569.690</b>
311	1. Phải trả người bán	15	31.316.006.401	31.088.338.200
312	2. Người mua trả tiền trước	15	62.153.200.611	1.632.332.287
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	11.955.903.796	1.489.676.737
314	4. Phải trả người lao động		752.801.737	2.154.534.879
315	5. Chi phí phải trả	17	81.015.373.271	62.681.106.161
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	747.726.218.811	907.754.847.710
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.922.806.007.578	5.374.173.389.868
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	80.901.270.000	161.839.102.775
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		653.532.800	675.241.073
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>138.291.396.000</b>	<b>150.291.396.000</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	20	138.000.000.000	150.000.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.970.675.952.932</b>	<b>3.907.441.183.605</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>3.970.675.952.932</b>	<b>3.907.441.183.605</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		376.899.187.111	313.664.417.784
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		313.664.417.784	268.527.902.467
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		63.234.769.327	45.136.515.317
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.048.247.663.937</b>	<b>10.601.221.149.295</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2019




Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến 30.09	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		104.556.573.111	82.451.671.259	655.617.779.756	213.543.106.757
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2		(10.745.850)		(10.745.850)	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	104.545.827.261	82.451.671.259	655.607.033.906	213.543.106.757
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	(66.553.948.085)	(70.714.498.181)	(574.134.982.267)	(186.842.737.084)
5. L. nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.991.879.176	11.737.173.078	81.472.051.639	26.700.369.673
6. D thu hoạt động tài chính	21	22	323.048.950	1.691.038.305	12.470.353.799	3.658.854.432
7. Chi phí tài chính	22	25	(24.462.538.228)	(6.368.465.177)	(37.508.235.344)	(16.413.189.914)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(23.339.680.401)	(6.161.022.804)	(35.275.835.083)	(18.636.068.670)
8. Chi phí bán hàng	25	24	(13.741.055.736)		(19.834.518.261)	(36.490.919)
9. C Phí quản lý doanh nghiệp	26	24	(4.092.658.597)	(4.077.432.613)	(11.730.259.921)	(10.124.503.325)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.981.324.435)	2.982.313.593	24.869.391.912	3.785.039.947
11. Thu nhập khác	31	26	59.777.848.714	659.421.766	62.326.923.670	23.015.458.832
12. Chi phí khác	32	26	(1.588.632.186)	(1.045.430.171)	(6.199.942.694)	(8.102.677.008)
13. Lợi nhuận khác	40		58.189.216.528	(386.008.405)	56.126.980.976	14.912.781.824
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		54.207.892.093	2.596.305.188	80.996.372.888	18.697.821.771
15. C Phí thuế TNDN hiện hành	51		(12.098.181.168)	58.877.716	(17.761.603.561)	(2.600.133.424)
16. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		42.109.710.925	2.655.182.904	63.234.769.327	16.097.688.347
Phân bổ:						
17.1 Lợi ích của CĐ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 28 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Văn Trường  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>80.996.372.888</b>	<b>18.697.821.771</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		16.153.206.853	19.450.654.160
3	Các khoản dự phòng		1.413.770.519	(2.684.098.916)
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(11.428.892)	135.904.702
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(11.822.290.651)	(3.061.685.851)
6	Chi phí lãi vay		35.275.835.083	18.636.068.670
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>122.005.465.800</b>	<b>51.174.664.536</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		132.094.168.843	(333.218.328.282)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(67.528.041.746)	(99.964.374.767)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(182.683.565.941)	1.152.377.439.415
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(766.799.634)	(10.655.258.077)
13	Tiền lãi vay đã trả		(20.848.998.357)	(18.609.044.582)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.629.025.776)	(92.017.668.513)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.708.273)	(159.450.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(24.378.505.084)</b>	<b>648.927.979.730</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		(22.105.685.777)	(17.778.223.735)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi từ cho vay		12.099.983.992	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(82.500.000.000)	(419.150.991.855)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		116.747.136.852	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.607.748.772	3.061.685.851
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>26.849.183.839</b>	<b>(433.867.529.739)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		236.811.000.000	196.686.681.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(329.750.729.724)	(234.422.808.716)
36	Chi trả cổ tức			(88.545.553.463)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(92.939.729.724)</b>	<b>(126.281.681.179)</b>

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

cho quý tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

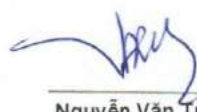
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(90.469.050.969)	88.778.768.812
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		118.242.087.463	86.976.021.842
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		27.773.036.494	175.754.790.654



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2019



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 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’Lủ, 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 30 tháng 09 năm 2019

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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
Tiền mặt	419.306.526	4.107.625.344
Tiền gửi ngân hàng	25.453.729.968	9.934.462.119
Các khoản tương đương tiền <sup>(i)</sup>	1.900.000.000	104.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.773.036.494</u></b>	<b><u>118.242.087.463</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 5,2%/năm.

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

	Ngày 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn	6.000.000.000	18.099.983.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.000.000.000</u></b>	<b><u>18.099.983.992</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 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
Phải thu các bên khác	73.560.530.214	106.198.498.751
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	18.690.800.000	35.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>92.251.330.214</u></b>	<b><u>106.233.498.751</u></b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
Trả trước cho các bên khác	96.319.143.323	246.429.052.749
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	62.561.646.415	153.339.219.630
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.880.789.738</u></b>	<b><u>399.768.272.379</u></b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>157.880.789.738</u></b>	<b><u>398.768.272.379</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2019</i>	<i>năm 2018</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	143.010.911.766	137.605.195.257
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 28)</i>	<u>10.455.877.593</u>	<u>2.912.085.287</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>153.466.789.359</u></b>	<b><u>140.517.280.544</u></b>



Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang(*)	6.136.254.398.004	(5.134.305.602)	6.096.827.013.985	(5.134.305.602)
Hàng hóa bất động sản	418.943.501.723		418.560.851.815	
Nguyên vật liệu	29.406.848.051		29.213.462.239	
Chi phí sản xuất dở dang	2.228.286.229		1.802.321.561	
Thành phẩm	6.201.480.441		4.418.170.344	
Chi phí khai thác cao su	12.731.436.450		618.095.560	
Hàng hóa khác	13.768.056.052		566.049.700	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.619.534.006.950</b>	<b>(5.134.305.602)</b>	<b>6.552.005.965.204</b>	<b>(5.134.305.602)</b>

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	74.312.741.440	74.312.741.440
Dự án khu dân cư Phước Kiến (ii)	<u>67.378.527.500</u>	<u>67.378.527.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>141.691.268.940</u></b>	<b><u>141.691.268.940</u></b>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- (ii) Đây là khoản đầu tư để công ty phát triển dự án khu dân cư Phước Kiến 3 tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 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	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	374.244.829.839	182.995.481.165	42.939.217.129	1.028.006.121	119.275.507.905	720.483.042.159
Tăng trong năm	11.961.302.659	(1.270.938.977)	100.470.000			11.961.302.659
Phân loại lại	1.170.468.977					
Số dư cuối năm	<b>387.376.601.475</b>	<b>181.724.542.188</b>	<b>43.039.687.129</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>119.275.507.905</b>	<b>732.444.344.818</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số dư đầu 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
Khấu hao tăng trong năm	7.400.871.319	2.957.204.493	820.284.678		4.472.831.538	15.651.192.028
Khấu hao giảm trong năm						
Số dư cuối năm	65.901.516.760	38.130.368.454	10.456.773.557	1.028.006.121	9.605.450.432	125.122.115.324
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	<b>315.744.184.398</b>	<b>147.822.317.204</b>	<b>33.302.728.250</b>		<b>114.142.889.011</b>	<b>611.012.118.863</b>
Số cuối năm	321.475.084.715	143.594.173.734	32.582.913.572		109.670.057.473	607.322.229.494

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 30 tháng 09 năm 2019 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			
Thanh lý tài sản		56.969.120	56.969.120
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>98.000.000</u>	<u>47.666.600.000</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	133.840.259	133.840.259
Hao mòn trong năm	-	19.015.992	19.015.992
Thanh lý tài sản		(56.969.120)	(56.969.120)
Số cuối năm		<u>95.887.131</u>	<u>95.887.131</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>21.128.861</u>	<u>47.589.728.861</u>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>2.112.869</u>	<u>47.570.712.869</u>

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dự án nông trường cao su (*)	242.787.422.452	232.425.528.776
Khác	<u>1.228.907.000</u>	<u>4.015.089.582</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>244.016.329.452</u></b>	<b><u>236.440.618.358</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 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 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	6.784.635.165
Khấu hao trong năm	<u>822.371.130</u>
Số dư cuối năm	<u>7.607.006.295</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>20.627.735.766</u>
Số dư cuối năm	<u>19.805.364.636</u>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 Năm 2018
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	1.135.449.532.436	1.514.549.532.436
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	629.690.106.663	629.690.106.663
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	<u>132.000.000.000</u>	<u>32.653.049.910</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.897.139.639.099</b>	<b>2.176.892.689.009</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(5.496.131.173)</u>	<u>(4.082.360.654)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.891.643.507.926</u></b>	<b><u>2.172.810.328.355</u></b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018				
	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng ("DNM")	90	265.623.442.875		265.623.442.875	90	460.923.442.875		460.923.442.875
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	126.000.000.000		126.000.000.000	90	126.000.000.000	-	126.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến ("QCPK")	80	4.000.000.000		4.000.000.000	80	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty cổ phần Giai Việt	50	113.000.000.000		113.000.000.000	50	113.000.000.000		113.000.000.000
Công ty Cổ phần BDS Hiệp phúc	90	626.826.089.561	(1.038.683.885)	625.787.405.676	90	626.826.089.561		626.826.089.561
Công ty Cổ phần BDS Hiệp Phát					90	134.300.000.000		134.300.000.000
Công ty Cổ Phần Chánh Nghĩa Quốc Cường					74,68	49.500.000.000		49.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.135.449.532.436</b>	<b>(1.038.683.885)</b>	<b>1.134.410.848.551</b>		<b>1.514.549.532.436</b>		<b>1.514.549.532.436</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 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 30 tháng 09 năm 2019 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 Giai 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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019				Ngày 31 tháng 12 năm 2018			
		Tỷ lệ sở hữu (%)	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	(3.844.781.831)	144.736.033.553	31,39	148.580.815.384	(3.604.479.800)	144.976.335.584
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	314.611.291.279	(612.665.457)	313.998.625.822	43,81	314.611.291.279	(477.880.854)	314.133.410.425
Công ty Cổ phần Sông Mã ("SM")		49,9	166.498.000.000		166.498.000.000	49,9	166.498.000.000		166.498.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>629.690.106.663</b>	<b>(4.457.447.288)</b>	<b>625.232.659.375</b>		<b>629.690.106.663</b>	<b>(4.082.360.654)</b>	<b>625.607.746.009</b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 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	Ngày 30 tháng 09 năm 2019			Ngày 31 tháng 12 năm 2018				
		Tỷ lệ sở hữu (%)	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 Bất động sản Hiệp Phú Land ("HP")	Bất động sản	18,6	132.000.000.000		132.000.000.000	5	32.653.049.910		32.653.049.910
Công ty Cổ Phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	Bất động sản								
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>132.000.000.000</b>		<b>132.000.000.000</b>		<b>32.653.049.910</b>		<b>32.653.049.910</b>

Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường có trụ sở đăng ký tại Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương. Hoạt động trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 Năm 2018	VND
Phải trả các bên khác	30.913.809.774	24.313.757.252	
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	402.196.627	6.774.580.948	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.316.006.401</b>	<b>31.088.338.200</b>	

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	VND
Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	20.500.000.000		
Các bên khác	41.653.200.611	1.632.332.287	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.153.200.611</b>	<b>1.632.332.287</b>	

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.363.449.188		
Thuế thu nhập cá nhân	418.680.002	393.705.711	
Thuế khác	1.173.774.606	1.095.971.026	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.955.903.796</b>	<b>1.489.676.737</b>	

### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 Năm 2018	VND
Lãi vay	74.414.177.554	57.177.283.214	
Khác	6.601.195.717	5.503.822.947	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.015.373.271</b>	<b>62.681.106.161</b>	

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. 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 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 Năm 2018	VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	747.726.218.811	907.754.847.710	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>747.726.218.811</b>	<b>907.754.847.710</b>	

### 19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 Năm 2018	VND
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.481.223.906.623	1.701.900.574.974	
Phải trả bên khác	3.441.582.100.955	3.672.272.814.894	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.922.806.007.578</b>	<b>5.374.173.389.868</b>	

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Ngày 30 tháng 09 năm 2019
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>161.839.102.775</b>	<b>247.103.722.890</b>	<b>(328.041.555.665)</b>	<b>80.901.270.000</b>
Vay dài hạn đến hạn trả	45.165.091.775	10.292.722.890	(47.207.814.665)	8.250.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	116.674.011.000	236.811.000.000	(280.833.741.000)	72.651.270.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>(12.000.000.000)</b>	<b>(12.000.000.000)</b>	<b>138.000.000.000</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	150.000.000.000		(12.000.000.000)	138.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.839.102.775</b>	<b>247.103.722.890</b>	<b>(340.041.555.665)</b>	<b>218.901.270.000</b>

VND



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	60.164.360.000	Ngày 10 tháng 02 năm 2020	Tài trợ vốn lưu động	8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	12.486.910.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2019	Tài trợ vốn lưu động	7,6	Vườn cao su tọa lạc tại Xã Ia Puch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai; Số tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng.
<b>CỘNG</b>	<b>72.651.270.000</b>				

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	146.250.000.000 VND	Ngày 02 tháng 04 năm 2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 2	8,4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường Trà Bá- Pleiku- Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện lagrai 2

#### TỔNG CỘNG

**146.250.000.000**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 8.250.000.000

Vay dài hạn 138.000.000.000

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 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 2018	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	313.664.417.784	3.907.441.183.605
Điều chỉnh khác					63.234.769.327	63.234.769.327
Lợi nhuận trong kỳ					376.899.187.111	376.899.187.111
Ngày 30 tháng 09 năm 2019	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	376.899.187.111	3.970.675.952.932



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
<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>

**21.3 Cổ phiếu**

	VND	
	Ngày 30 tháng 09	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
	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

**22. DOANH THU**

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

	VND	
	Quý 3	Quý 3
	năm 2019	năm 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<u>104.556.573.111</u>	<u>82.451.671.259</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	72.321.373.058	2.726.398.000
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	7.332.790.501	56.258.490.000
<i>Doanh thu bán điện</i>	24.902.409.552	23.466.783.259
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(10.745.850)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>104.545.827.261</u>	<u>82.451.671.259</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Quý 3	Quý 3
	năm 2019	năm 2018
Lãi tiền gửi	312.490.619	1.690.709.395
Khác	10.558.331	328.910
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>323.048.950</u></b>	<b><u>1.691.038.305</u></b>

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

	VND	
	Quý 3	Quý 3
	năm 2019	năm 2018
Giá vốn bất động sản	46.863.801.124	2.796.212.728
Giá vốn bán hàng hóa	8.917.899.138	54.496.993.512
Giá vốn bán điện	10.772.247.823	13.421.291.941
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.553.948.085</u></b>	<b><u>70.714.498.181</u></b>

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

	VND	
	Quý 3	Quý 3
	năm 2019	năm 2018
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>13.741.055.736</b>	
- Chi phí khác	724.639.450	
- Chi phí hóa hồng môi giới	13.016.416.286	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>4.092.658.597</b>	<b>4.077.432.613</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.407.163.540	933.320.159
- Chi phí nhân viên	1.642.906.739	1.984.214.834
- Chi phí khấu hao	384.702.918	55.767.984
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	657.885.400	1.104.129.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.833.714.333</u></b>	<b><u>4.077.432.613</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý3 năm 2019	VND Quý3 năm 2018
Chi phí lãi vay	23.339.680.401	6.161.022.804
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		91.901.247
Chi phí tài chính khác	1.122.857.827	115.541.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.462.538.228</u></b>	<b><u>6.368.465.177</u></b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 3 năm 2019	VND Quý 3 năm 2018
<b>Thu nhập khác</b>	<b>59.777.848.714</b>	<b>659.421.766</b>
Tiền bồi thường hợp đồng	59.746.502.959	337.572.316
Thu nhập khác	31.345.755	321.849.450
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.588.632.186)</b>	<b>(1.045.430.171)</b>
Các khoản Tiền phạt	(1.454.119.708)	(1.019.400.788)
Chi phí khác	(134.512.478)	(26.029.383)
<b>LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC</b>	<b><u>58.189.216.528</u></b>	<b><u>(386.008.405)</u></b>

**27. 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 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. 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 của khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng	17.755.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Thu hộ	935.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>18.690.800.000</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Xây dựng	542.749.975
Công ty TNHH TMĐT PT Hưng Thịnh	Bên liên quan	Xây dựng	10.021.239.753
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Môi giới	51.997.656.687
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>62.561.646.415</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Bán hàng	20.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.500.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Chi hộ	2.912.085.287
Công ty Cổ phần ĐTXD Thủy điện Quốc Cường	Công ty con	Chi hộ	64.356.158
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Cho mượn	7.479.436.148
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.455.877.593</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Tiền điện	402.196.627
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>402.196.627</b>

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày  
 28. **NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

			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	Cho mượn	179.365.000.000
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông	Cho mượn	4.447.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Cổ đông	Cho mượn	11.519.677.947
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Công ty con	Cho mượn	4.000.000.000
Công ty cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty con	Cho mượn	423.319.395.453
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Cho mượn	152.904.650.000
Công ty TNHH TM ĐT PT Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cho mượn	16.554.925.425
Công ty Cổ Phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	Bên liên quan	Cho mượn	72.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết	Cho mượn	3.289.532.501
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Cho mượn	123.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cho mượn	194.035.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Cho mượn	67.507.549.945
Cổ đông khác		Cho mượn	228.081.175.352
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.481.223.906.623</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý 3/2019	Quý 3/2018
<b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác</b>	<b>194,2</b>	<b>164.646.724.925</b>	<b>84.802.131.330</b>
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		104.545.827.261	82.451.671.259
Doanh thu HĐ tài chính		323.048.950	1.691.038.305
Thu nhập khác		59.777.848.714	659.421.766
<b>Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác</b>	<b>134,3</b>	<b>110.438.832.832</b>	<b>82.205.826.142</b>
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		66.553.948.085	70.714.498.181
Chi phí tài chính		24.462.538.228	6.368.465.177
Chi phí kinh doanh		17.833.714.333	4.077.432.613
Chi phí khác		1.588.632.186	1.045.430.171
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.087,9</b>	<b>54.207.892.093</b>	<b>2.596.305.188</b>

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 3/2019 so với quý 3/2018

+ Doanh thu: Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 3 năm 2019 tăng **194,2%** so với quý 3 năm 2018, tương ứng với giá trị tăng **164.646-84.802=79.844** triệu đồng

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ tăng hơn so với cùng kỳ năm trước, do trong kỳ Công ty đã bắt đầu bàn giao căn hộ chung cư cho khách hàng.

+ Chi phí: Giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 3 năm 2019 tăng **134,3%** so với quý 3 năm 2018, tương ứng với giá trị **110.438-82.205= 28.233** triệu đồng.

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

Thu nhập khác tăng so với cùng kỳ chủ yếu do thanh lý hợp đồng dự án khu dân cư ADC

+ Lợi nhuận: Lợi nhuận quý 3 năm 2019 tăng **2.087,9%** so với quý 3 năm 2018, tương ứng giá trị tăng **54.207-2.596=51.611** triệu đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 09 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. 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



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2019