

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Quý 1 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 - 38 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
|-------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 7,105,142,011,788 | 7,370,691,802,889 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 45,479,035,938 | 118,242,087,463 |
| 111 | 1. Tiền | | 37,179,035,938 | 14,042,087,463 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 8,300,000,000 | 104,200,000,000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 18,099,983,992 | 18,099,983,992 |
| 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 | 18,099,983,992 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 690,271,137,960 | 645,519,051,674 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | 6 | 54,170,031,492 | 106,233,498,751 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | 6 | 549,449,784,243 | 399,768,272,379 |
| 135 | 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | | | |
| 136 | 6. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 87,651,322,225 | 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 | III. Hàng tồn kho | 8 | 6,312,887,730,367 | 6,546,871,659,602 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 6,318,022,035,969 | 6,552,005,965,204 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (5,134,305,602) | (5,134,305,602) |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 38,404,123,531 | 41,959,020,158 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 32,340,940,285 | 30,095,676,618 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 4,476,824,176 | 11,094,214,943 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 1,586,359,070 | 769,128,597 |
| 155 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | | | |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 3,044,040,471,593 | 3,230,529,346,406 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | 9 | 141,691,268,940 | 141,691,268,940 |
| 216 | 6. Phải thu dài hạn khác | | 141,691,268,940 | 141,691,268,940 |
| 220 | II. Tài sản cố định | 10 | 653,575,822,883 | 658,601,847,724 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | | 605,992,432,686 | 611,012,118,863 |
| 222 | Nguyên giá | | 720,483,042,159 | 720,483,042,159 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (114,490,609,473) | (109,470,923,296) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 47,583,390,197 | 47,589,728,861 |
| 228 | Nguyên giá | | 47,723,569,120 | 47,723,569,120 |
| 229 | Giá trị khấu trừ lũy kế | | (140,178,923) | (133,840,259) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 13 | 20,353,612,056 | 20,627,735,766 |
| 231 | Nguyên giá | | 27,412,370,931 | 27,412,370,931 |
| 232 | Giá trị khấu trừ lũy kế | | (7,058,758,875) | (6,784,635,165) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 12 | 240,709,567,639 | 236,440,618,358 |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | | |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 240,709,567,639 | 236,440,618,358 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 1,987,363,726,145 | 2,172,810,328,355 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 1,269,749,532,436 | 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 | | 92,153,049,910 | 32,653,049,910 |
| 254 | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | (4,228,962,864) | (4,082,360,654) |
| | VI. Tài sản dài hạn khác | | 346,473,930 | 357,547,263 |
| | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 346,473,930 | 357,547,263 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 10,149,182,483,381 | 10,601,221,149,295 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 6,237,590,675,622 | 6,693,779,965,690 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 6,087,299,279,622 | 6,543,488,569,690 |
| 311 | 1. Phải trả người bán | 15 | 40,585,117,539 | 31,088,338,200 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước | 15 | 7,488,175,376 | 1,632,332,287 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 796,492,162 | 1,489,676,737 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1,068,268,702 | 2,154,534,879 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả | 17 | 60,651,186,603 | 62,681,106,161 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 18 | 763,954,854,966 | 907,754,847,710 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 5,083,539,153,227 | 5,374,173,389,868 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 20 | 128,548,498,247 | 161,839,102,775 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | | |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 667,532,800 | 675,241,073 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 150,291,396,000 | 150,291,396,000 |
| 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 | 150,000,000,000 | 150,000,000,000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3,911,591,807,759 | 3,907,441,183,605 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 3,911,591,807,759 | 3,907,441,183,605 |
| 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 | | 317,815,041,938 | 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 | | 4,150,624,154 | 45,136,515,317 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 10,149,182,483,381 | 10,601,221,149,295 |



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

| CHỈ TIÊU | Mã số | Th. Minh | Quý I | | Lũy kế từ đầu năm đến 31.03 | |
|--|-------|----------|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | | 367,578,600,726 | 44,632,651,517 | 367,578,600,726 | 44,632,651,517 |
| 2. Các khoản giảm trừ Doanh thu | 2 | | | | | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 22 | 367,578,600,726 | 44,632,651,517 | 367,578,600,726 | 44,632,651,517 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 11 | 23 | (352,650,218,042) | (40,450,037,047) | (352,650,218,042) | (40,450,037,047) |
| 5. L. nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 14,928,382,684 | 4,182,614,470 | 14,928,382,684 | 4,182,614,470 |
| 6. D thu hoạt động tài chính | 21 | 22 | 1,491,585,314 | 885,070,634 | 1,491,585,314 | 885,070,634 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 25 | (6,033,050,449) | (882,097,103) | (6,033,050,449) | (882,097,103) |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | (5,886,448,239) | (3,579,081,748) | (5,886,448,239) | (3,579,081,748) |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 24 | (333,138,000) | (34,724,855) | (333,138,000) | (34,724,855) |
| 9. C Phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 24 | (3,875,895,450) | (2,557,762,935) | (3,875,895,450) | (2,557,762,935) |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 6,177,884,099 | 1,593,100,211 | 6,177,884,099 | 1,593,100,211 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 26 | 674,904,657 | 333,943,861 | 674,904,657 | 333,943,861 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 26 | (2,185,937,290) | (424,456,151) | (2,185,937,290) | (424,456,151) |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (1,511,032,633) | (90,512,290) | (1,511,032,633) | (90,512,290) |
| 14. Tổng LN kế toán trước thuế | 50 | | 4,666,851,466 | 1,502,587,921 | 4,666,851,466 | 1,502,587,921 |
| 15. C Phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | (516,227,312) | (111,046,364) | (516,227,312) | (111,046,364) |
| 16. T Nhập thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | 60 | | 4,150,624,154 | 1,391,541,557 | 4,150,624,154 | 1,391,541,557 |
| <i>Phân bổ:</i> | | | | | | |
| 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 26 tháng 04 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 31 tháng 03 năm 2019

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 1 | Lợi nhuận trước thuế | | 4,666,851,466 | 49,440,880,128 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 2 | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | | 3,231,547,802 | 13,887,347,654 |
| 3 | Các khoản dự phòng | | 146,602,210 | (28,494,595,742) |
| 4 | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | | (156,293,998) | 113,847,450 |
| 5 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (1,335,291,316) | (5,023,622,600) |
| 6 | Chi phí lãi vay | | 5,886,448,239 | 25,292,277,528 |
| 8 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 12,439,864,403 | 55,216,134,418 |
| 9 | Tăng giảm các khoản phải thu | | (49,298,239,592) | 1,166,844,410,084 |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | | 233,947,565,599 | (321,993,051,896) |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả | | (226,239,741,941) | (86,781,936,882) |
| 12 | Tăng giảm chi phí trả trước | | (2,234,190,334) | (21,574,419,947) |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (5,851,233,773) | (25,359,474,185) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (1,261,262,410) | (87,026,231,984) |
| 15 | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (7,708,273) | |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (38,504,946,321) | 679,325,429,608 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác | | (4,070,430,048) | (33,426,531,787) |
| 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 | | | (748,119,409) |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (10,000,000,000) | (471,151,021,855) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 11,900,000,000 | |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 1,046,635,374 | 4,208,748,887 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (1,123,794,674) | (501,116,924,164) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 95,669,060,000 | 275,482,041,000 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (128,803,370,530) | (333,862,152,716) |
| 36 | Chi trả cổ tức | | | (88,562,328,107) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 4 | (33,134,310,530) | (146,942,439,823) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

cho quý tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 50 | Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | (72,763,051,525) | 31,266,065,621 |
| 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 | | 45,479,035,938 | 118,242,087,463 |



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2019



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 03 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’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 03 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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 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 03 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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
| <i>Phải thu từ các bên khác</i> | 84.739.236.938 | 137.605.195.257 |
| <i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i> | <u>2.912.085.287</u> | <u>2.912.085.287</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>87.651.322.225</u> | <u>140.517.280.544</u> |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Bất động sản dở dang(*) | 5.851.146.917.241 | (5.134.305.602) | 6.096.827.013.985 | (5.134.305.602) |
| Hàng hóa bất động sản | 418.560.851.815 | | 418.560.851.815 | |
| Nguyên vật liệu | 31.378.802.841 | | 29.213.462.239 | |
| Chi phí sản xuất dở dở dang | 1.937.463.117 | | 1.802.321.561 | |
| Thành phẩm | 4.418.170.344 | | 4.418.170.344 | |
| Chi phí khai thác cao su | 5.425.920.680 | | 618.095.560 | |
| Hàng hóa khác | 5.153.909.931 | | 566.049.700 | |
| TỔNG CỘNG | 6.318.022.035.969 | (5.134.305.602) | 6.552.005.965.204 | (5.134.305.602) |

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

| | VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 03 | 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 Kiển (ii) | <u>67.378.527.500</u> | <u>67.378.527.500</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>141.691.268.940</u> | <u>141.691.268.940</u> |

(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 Kiển 3 tại xã Phước Kiển, 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 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ 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 |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| Giảm trong năm | | | | | | |
| Số dư cuối 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 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| 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 | 2.269.579.274 | 985.734.831 | 273.428.226 | | 1.490.943.846 | 5.019.686.177 |
| Khấu hao giảm trong năm | | | | | | |
| Số dư cuối năm | 60.770.224.715 | 36.158.898.792 | 9.909.917.105 | 1.028.006.121 | 6.623.562.740 | 114.490.609.473 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu năm | 315.744.184.398 | 147.822.317.204 | 33.302.728.250 | | 114.142.889.011 | 611.012.118.863 |
| Số cuối năm | 313.474.605.124 | 146.836.582.373 | 33.029.300.024 | | 112.651.945.165 | 605.992.432.686 |

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 03 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> |
| Nguyên giá: | | | |
| 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> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | - | 133.840.259 | 133.840.259 |
| Hao mòn trong năm | - | 6.338.664 | 6.338.664 |
| Số cuối năm | | <u>140.178.923</u> | <u>140.178.923</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| 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>14.790.197</u> | <u>47.583.390.197</u> |

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VND | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2019</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i> |
| Dự án nông trường cao su(*) | 235.695.924.437 | 232.425.528.776 |
| Khác | 5.013.643.202 | 4.015.089.582 |
| TỔNG CỘNG | <u>240.709.567.639</u> | <u>236.440.618.358</u> |

(*) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND |
|--------------------------------|-----------------------|
| | Nhà cửa |
| Nguyên giá: | |
| Số dư đầu năm | 27.412.370.931 |
| Số dư cuối năm | <u>27.412.370.931</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | |
| Số dư đầu năm | 6.784.635.165 |
| Khấu hao trong năm | <u>274.123.710</u> |
| Số dư cuối năm | <u>7.058.758.875</u> |
| Giá trị còn lại: | |
| Số dư đầu năm | <u>20.627.735.766</u> |
| Số dư cuối năm | <u>20.353.612.056</u> |

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 03 | Ngày 31 tháng 12 |
| | năm 2019 | Năm 2018 |
| Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1) | 1.269.749.532.436 | 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>92.153.049.910</u> | <u>32.653.049.910</u> |
| TỔNG CỘNG | 1.991.592.689.009 | 2.176.892.689.009 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | <u>(4.228.962.864)</u> | <u>(4.082.360.654)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>1.987.363.726.145</u> | <u>2.172.810.328.355</u> |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 Bén Du Thuyền Đà Nẵng ("DNIM") | 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 | | 626.826.089.561 | 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 | 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 |
| TỔNG CỘNG | | 1.269.749.532.436 | | 1.269.749.532.436 | | 1.514.549.532.436 | | 1.514.549.532.436 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 | (3.680.977.815) | 144.899.837.569 | 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 | (547.985.049) | 314.063.306.230 | 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 |
| TỔNG CỘNG | | | 629.690.106.663 | (4.228.962.864) | 625.461.143.799 | | 629.690.106.663 | (4.082.360.654) | 625.607.746.009 |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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 | 5 | 32.653.049.910 | | 32.653.049.910 | 5 | 32.653.049.910 | | 32.653.049.910 |
| Công ty Cổ Phần Chánh Nghĩa Quốc Cường | Bất động sản | 18,6 | 59.500.000.000 | | 59.500.000.000 | | | | |
| TỔNG CỘNG | | | 92.153.049.910 | | 92.153.049.910 | | 32.653.049.910 | | 32.653.049.910 |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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

HP là công ty cổ phần có trụ sở đăng ký tại 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 03 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 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 Năm 2018 | VND |
|--|------------------------------|------------------------------|-----|
| Phải trả các bên khác | 38.606.597.570 | 24.313.757.252 | |
| Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 1.978.519.969 | 6.774.580.948 | |
| TỔNG CỘNG | 40.585.117.539 | 31.088.338.200 | |

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | VND |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----|
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 7.488.175.376 | 1.632.332.287 | |
| Các bên khác | | | |
| TỔNG CỘNG | 7.488.175.376 | 1.632.332.287 | |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 | VND |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-----|
| Thuế thu nhập cá nhân | 456.407.558 | 393.705.711 | |
| Thuế khác | 340.084.604 | 1.095.971.026 | |
| TỔNG CỘNG | 796.492.162 | 1.489.676.737 | |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 Năm 2018 | VND |
|------------------|------------------------------|------------------------------|-----|
| Lãi vay | 56.754.647.110 | 57.177.283.214 | |
| Khác | 3.896.539.493 | 5.503.822.947 | |
| TỔNG CỘNG | 60.651.186.603 | 62.681.106.161 | |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 Năm 2018 | VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----|
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | <u>763.954.854.966</u> | <u>907.754.847.710</u> | |
| TỔNG CỘNG | <u>763.954.854.966</u> | <u>907.754.847.710</u> | |

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 Năm 2018 | VND |
|--|---------------------------------|---------------------------------|-----|
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 1.139.341.217.744 | 1.701.900.574.974 | |
| Phải trả bên khác | <u>3.944.197.935.483</u> | <u>3.672.272.814.894</u> | |
| TỔNG CỘNG | <u>5.083.539.153.227</u> | <u>5.374.173.389.868</u> | |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 | Chênh lệch do đánh giá lại tỷ giá hối đoái | VND Ngày 31 tháng 03 năm 2019 |
|--|------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|-------------------------------------|
| Vay ngắn hạn | 161.839.102.775 | 95.669.060.000 | (128.959.664.528) | | 128.548.498.247 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 45.165.091.775 | | (15.459.334.836) | | 29.705.756.939 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1) | 116.674.011.000 | 95.669.060.000 | (113.500.329.692) | | 98.842.741.308 |
| Vay dài hạn | 150.000.000.000 | | | | 150.000.000.000 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2) | 150.000.000.000 | | | | 150.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 311.839.102.775 | 95.669.060.000 | (128.959.664.528) | | 278.548.498.247 |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|--|
| | VND | | | | |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng | 48.598.440.000 | Ngày 20 tháng 08 năm 2019 | Tài trợ vốn lưu động | Từ 7,5 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất 8 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 | 50.244.301.308 | Ngày 11 tháng 07 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. |
| CỘNG | 98.842.741.308 | | | | |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|--|---------------------------|---------------------------|---|------------------|--|
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai | 25.382.133.000 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 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 | 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 |
| Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga – Chi nhánh Đà Nẵng | | | | | |
| - Khoản vay VND | 2.294.908.677 | 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 các lô đất tọa lạc tại Phường An Hải Bắc, |
| - Khoản vay USD | 2.028.715.262 | Ngày 21 tháng 8 năm 2019 | Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 1 | | 5,5 Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng |
| TỔNG CỘNG | 179.705.756.939 | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 29.705.756.939 | | | | |
| Vay dài hạn | 150.000.000.000 | | | | |

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 | <u>2.751.293.100.000</u> | <u>807.235.430.600</u> | <u>(1.690.000)</u> | <u>35.249.925.221</u> | <u>313.664.417.784</u> | <u>3.907.441.183.605</u> |
| Điều chỉnh khác | | | | | | |
| Lợi nhuận trong kỳ | | | | | 4.150.624.154 | 4.150.624.154 |
| Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | <u>2.751.293.100.000</u> | <u>807.235.430.600</u> | <u>(1.690.000)</u> | <u>35.249.925.221</u> | <u>317.815.041.938</u> | <u>3.911.591.807.759</u> |

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
| Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu | | |
| 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 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 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 1 năm 2019 | Quý 1 năm 2018 |
| Tổng doanh thu | <u>367.578.600.726</u> | <u>44.632.651.517</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu bất động sản | 296.459.379.274 | 2.187.545.400 |
| Doanh thu bán hàng hóa | 57.453.470.250 | 31.942.275.364 |
| Doanh thu bán điện | 13.665.751.202 | 10.502.830.753 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Hàng bán bị trả lại | - | - |
| Doanh thu thuần | <u>367.578.600.726</u> | <u>44.632.651.517</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Quý 1 năm 2019 | VND Quý 1 năm 2018 |
|------------------|----------------------|--------------------------|
| Lãi tiền gửi | 1.335.291.316 | 885.070.634 |
| Khác | 156.293.998 | |
| TỔNG CỘNG | 1.491.585.314 | 885.070.634 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Quý 1 năm 2019 | VND Quý 1 năm 2018 |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Giá vốn bất động sản | 290.264.076.744 | 1.888.141.552 |
| Giá vốn bán hàng hóa | 56.178.836.444 | 31.324.575.511 |
| Giá vốn bán điện | 6.207.304.854 | 7.237.319.984 |
| TỔNG CỘNG | 352.650.218.042 | 40.450.037.047 |

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

| | Quý 1 năm 2019 | VND Quý 1 năm 2018 |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Chi phí bán hàng | 333.138.000 | 34.724.855 |
| - Chi phí khác | 333.138.000 | 32.958.791 |
| - Chi phí khấu hao | | 1.766.064 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 3.875.895.450 | 2.557.762.935 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 524.274.010 | 839.771.536 |
| - Chi phí nhân viên | 2.247.469.668 | 1.191.895.328 |
| - Chi phí khấu hao | 118.142.412 | 41.755.760 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 986.009.360 | 484.340.311 |
| TỔNG CỘNG | 4.209.033.450 | 2.592.487.790 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| | Quý 1 | Quý 1 |
| | năm 2019 | năm 2018 |
| Chi phí lãi vay | 5.886.448.239 | 3.579.081.748 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 1.936.951 |
| Chi phí tài chính khác | 146.602.210 | (2.698.921.596) |
| TỔNG CỘNG | <u>6.033.050.449</u> | <u>882.097.103</u> |

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | Quý 1 | Quý 1 |
| | năm 2019 | năm 2018 |
| Thu nhập khác | 674.904.657 | 333.943.861 |
| Tiền bồi thường hợp đồng | 586.422.417 | 158.631.522 |
| Thu nhập khác | 88.482.240 | 175.312.339 |
| Chi phí khác | (2.185.937.290) | (424.456.151) |
| Các khoản Tiền phạt | (2.129.772.975) | |
| Chi phí khác | (56.164.315) | (424.456.151) |
| LỢI NHUẬN THUẬN KHÁC | <u>(1.511.032.633)</u> | <u>(90.512.290)</u> |

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 31 tháng 03 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> |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Phải thu ngắn hạn khác</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Giai Việt | Công ty con | Chi hộ | 2.912.085.287 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>2.912.085.287</u> |

Phải trả người bán ngắn hạn

| | | | |
|------------------------------|-------------|-----------|-----------------------------|
| Công ty Cổ phần Giai Việt | Công ty con | Tiền điện | 1.978.519.969 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>1.978.519.969</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 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> |
| Phải trả ngắn hạn khác | | | |
| Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng | Công ty con | Mượn tiền | 189.735.000.000 |
| 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 | 133.570.000.000 |
| Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến | Công ty con | Mượn tiền | 4.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần ĐTXD Thủy điện Quốc Cường | Công ty con | Mượn tiền | 3.998.643.842 |
| Công ty cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc | Công ty con | Mượn tiền | 423.319.395.453 |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia | Công ty liên kết | Mượn tiền | 152.904.650.000 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Liên Á | Công ty liên kết | Mượn tiền | 3.289.532.501 |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến | Cổ đông | Mượn tiền | 52.124.503.852 |
| Bà Hồ Diệu Thảo | Cổ đông | Mượn tiền | 16.085.965.160 |
| Công ty Cổ phần Giai Việt | Công ty con | Mượn tiền | 68.000.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt | Cổ đông | Mượn tiền | 8.598.299.044 |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Tổng Giám đốc | Mượn tiền | 71.298.549.945 |
| TỔNG CỘNG | | | <u>1.139.341.217.744</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. **CHÊNH LỆCH DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỶ NĂM TRƯỚC**

| CHỈ TIÊU | % Tăng/ giảm | VNĐ | |
|--|-----------------|------------------------|-----------------------|
| | | Quý 1/2019 | Quý 1/2018 |
| Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác | 606,4 | 369.745.090.697 | 45.851.666.012 |
| Trong đó : | | | |
| Doanh thu HĐ kinh doanh | | 367.578.600.726 | 44.632.651.517 |
| Doanh thu HĐ tài chính | | 1.491.585.314 | 885.070.634 |
| Thu nhập khác | | 674.904.657 | 333.943.861 |
| Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác | 823,2 | 365.078.239.231 | 44.349.078.091 |
| Trong đó : | | | |
| Giá vốn hàng bán | | 352.650.218.042 | 40.450.037.047 |
| Chi phí tài chính | | 6.033.050.449 | 882.097.103 |
| Chi phí kinh doanh | | 4.209.033.450 | 2.592.487.790 |
| Chi phí khác | | 2.185.937.290 | 424.456.151 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 310,6 | 4.666.851.466 | 1.502.587.921 |

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 1/2019 so với quý 1/2018

+ Doanh thu: Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 1 năm 2019 tăng **806,4%** so với quý 1 năm 2018, tương ứng với giá trị tăng **369.745-45.851=323.893** 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 1 năm 2019 tăng **823,2%** so với quý 1 năm 2018, tương ứng với giá trị tăng **365.078 -44.349= 320.729** 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.

+ Lợi nhuận: Lợi nhuận quý 1 năm 2019 tăng **310,6%** so với quý 1 năm 2018, tương ứng giá trị tăng **4.666-1.502 = 3.164** triệu đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


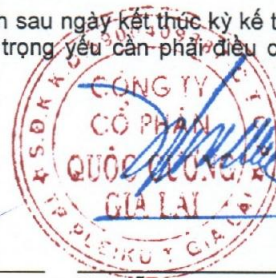
Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2019