

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2019

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 30

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.146.717.487.264	8.857.200.068.871
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	16.208.178.631	133.194.055.567
111	1. Tiền		16.208.178.631	28.994.055.567
112	2. Các khoản tương đương tiền		0	104.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính	6	6.000.000.000	18.099.983.992
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.000.000.000	18.099.983.992
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		454.502.822.835	1.120.053.175.651
131	1. Phải thu khách hàng	7	96.999.812.273	136.086.940.124
132	2. Trả trước cho người bán	8	163.656.824.085	801.302.756.148
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác		0	-
136	4. Các khoản phải thu khác	9	194.846.186.477	183.663.479.379
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	-1.000.000.000	(1.000.000.000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		0	0
140	VI. Hàng tồn kho		8.500.320.824.489	7.514.812.074.710
141	1. Hàng tồn kho	11	8.505.455.130.091	7.519.946.380.312
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11	-5.134.305.602	(5.134.305.602)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		169.685.661.309	71.040.778.951
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		67.993.486.492	34.180.454.860
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		98.338.589.173	35.089.669.784
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.353.585.644	1.770.654.307
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		0	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.280.364.615.070	2.159.932.857.731
210	I. Các khoản phải thu dài hạn khác	9	153.330.268.940	153.330.268.940
216	1. Phải thu dài hạn khác		153.330.268.940	153.330.268.940
220	II. Tài sản cố định		1.060.230.391.887	1.100.504.124.557
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.012.661.791.887	1.052.914.395.696
222	Nguyên giá		1.176.178.906.304	1.164.584.708.877
223	Giá trị khấu hao lũy kế		-163.517.114.417	(111.670.313.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	47.568.600.000	47.589.728.861
228	Nguyên giá		47.666.600.000	47.723.569.120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		-98.000.000	(133.840.259)
230	III. Bất động sản đầu tư		19.531.240.926	20.627.735.766
231	Nguyên giá		27.412.370.931	27.412.370.931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		-7.881.130.005	(6.784.635.165)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		289.241.141.379	237.735.976.299
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		0	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	289.241.141.379	237.735.976.299
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	15	745.536.276.630	633.410.781.007
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		611.257.076.630	611.739.813.079
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		134.279.200.000	21.670.967.928
260	IV. Tài sản dài hạn khác		12.495.295.308	14.323.971.162
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.183.756.322	1.193.081.427
268	2. Tài sản dài hạn khác		24.045.120	377.267.629
269	3. Lợi thế thương mại		11.287.493.866	12.753.622.106
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.427.082.102.334	11.017.132.926.602

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VNĐ				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.129.884.771.016	6.837.975.381.721
310	I. Nợ ngắn hạn		6.710.574.393.397	6.411.374.329.590
311	1. Phải trả người bán	17	457.527.614.612	66.594.918.338
312	2. Người mua trả tiền trước	18	128.736.403.796	5.041.898.513
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.360.424.726	13.084.351.256
314	4. Phải trả người lao động		824.630.330	2.280.955.775
315	5. Chi phí phải trả	20	73.711.657.771	65.498.780.133
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	1.326.549.518.750	1.213.647.042.063
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	4.624.223.910.612	4.871.228.039.664
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	85.142.700.000	173.479.102.775
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		0	
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		497.532.800	519.241.073
330	II. Nợ dài hạn		419.310.377.619	426.601.052.131
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		8.001.513.235	
337	3. Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	404.400.000.000	420.000.000.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		6.617.468.384	6.309.656.131
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.297.197.331.318	4.179.157.544.881
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.297.197.331.318	4.179.157.544.881
411	1. Vốn cổ phần		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807.235.430.600	807.235.430.600
415	3. Cổ phiếu quỹ		-1.690.000	(1.690.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35.249.925.221	35.249.925.221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		458.349.404.747	378.055.741.392
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		245.071.160.750	207.325.037.668
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.427.082.102.334	11.017.132.926.602

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHI TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	169,392,692,741	213,061,345,732	858,478,046,618	732,181,115,080
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2				10,745,850	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		169,392,692,741	213,061,345,732	858,467,300,768	732,181,115,080
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	151,107,085,500	175,650,331,476	738,999,113,044	494,605,504,983
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18,285,607,241	37,411,014,256	119,468,187,724	237,575,610,097
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	7,213,104,765	22,975,528,388	33,740,787,386	37,321,968,871
7. Chi phí tài chính	22	27	10,504,237,366	10,890,293,011	67,752,952,314	30,621,383,019
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		10,504,237,366	11,492,222,007	50,838,012,373	30,482,912,046
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24		(72,430,278)	(413,098,821)	(482,736,449)	(677,639,087)
9. Chi phí bán hàng	25		1,900,153,161	1,409,241,025	21,755,946,075	118,976,204,677
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7,310,446,546	3,675,596,991	21,058,573,188	37,332,185,739
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5,711,444,655	43,998,312,796	42,158,767,084	87,290,166,446
12. Thu nhập khác	31	28	3,622,137,627	3,379,274,234	68,373,047,517	25,956,703,315
13. Chi phí khác	32	28	1,765,127,703	(1,412,178,553)	11,112,796,533	6,716,867,674
14. Lợi nhuận khác	40		1,857,009,924	4,791,452,787	57,260,250,984	19,239,835,641
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		7,568,454,579	48,789,765,583	99,419,018,068	106,530,002,087
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		312,175,062	1,704,231,387	18,073,778,623	13,576,493,630
17. Thuế TNDN hoãn lại	52		25,058,149	(7,450,784,029)	307,812,253	(8,098,488,449)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		7,231,221,368	54,536,318,225	81,037,427,192	101,051,996,906
<i>Phân bổ:</i>						
18.1 Lợi ích của CĐ không KS			1,052,961,449	(209,507,328)	739,752,271	4,257,821,936
18.2 Cổ đông của Công ty			6,178,259,919	54,745,825,553	80,297,674,921	96,794,174,970
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		22	199	291	352
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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		99,419,018,068	106,530,002,087
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		53,741,366,608	38,737,467,407
3	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		1,539,061,266	(26,107,373,495)
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		(11,428,892)	-
5	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(19,674,757,674)	(36,644,329,784)
6	Chi phí lãi vay	27	39,743,535,414	30,482,912,046
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		174,756,794,790	112,998,678,261
9	Tăng giảm các khoản phải thu		145,385,812,993	1,146,961,475,472
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(985,519,540,253)	(577,592,687,318)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		675,547,050,259	170,625,767,493
12	Tăng, Giảm chi phí trả trước		(35,840,151,511)	96,302,314,672
13	Tiền lãi vay đã trả		(25,097,534,129)	(32,307,124,061)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1	(18,256,865,561)	(86,257,103,387)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23,468,273)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(69,047,901,685)	830,731,321,132
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(29,090,598,293)	(444,981,498,903)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và TS dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi để cho vay mua công cụ		-	-
24	Tiền thu hồi từ cho vay, tiền gửi		12,099,983,992	(748,119,409)
25	Tiền chi để đầu tư vào công ty khác		(82,500,000,000)	(372,769,661,328)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		185,247,136,000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		3,843,802,774	4,229,669,467
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		89,600,324,473	(814,269,610,173)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu DN đã phát hành		(33,600,000,000)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		283,272,000,000	453,020,541,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(387,210,299,724)	(345,502,152,716)
36	Chi trả cổ tức		-	(88,562,328,107)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ tài chính		(137,538,299,724)	18,956,060,177



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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		(116,985,876,936)	35,417,771,136
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	133,194,055,567	97,776,284,431
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	16,208,178,631	133,194,055,567



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (“DNM”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và được cấp đổi ngày 16/03/2016 mã số doanh nghiệp: 0401409110 DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Đến ngày 31/12/2019 Công ty hiện sở hữu 65% vốn chủ sở hữu của DNM.

Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường (“QCH”) là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 390300010 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng kí tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCH là sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Trong năm, Công ty đã mua 90% quyền sở hữu trong QCH, và theo đó Công ty nắm giữ 90% vốn chủ sở hữu của QCH tại ngày 30 tháng 06 năm 2015.

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

Công ty TNHH BĐS Quốc Cường Phước Kiến (“QCPK”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0313299902 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 6 năm 2015. QCPK có trụ sở đăng kí tại 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCPK là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31/12/2015, Tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm tỷ lệ là 80% quyền sở hữu trong QCPK.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY(tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức(tiếp theo)

Công ty CP Bất Động sản Hiệp Phúc (tên cũ công ty CP quốc tế An Vui) (“HPHUC”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0305647602 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03 tháng 04 năm 2008. HPHUC có trụ sở đăng kí tại 621 Quốc lộ 13, P Hiệp Bình Phước, Q Thủ Đức, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HPHUC là kinh doanh bất động sản. Vào tháng 8/2017, Tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm tỷ lệ là 90% quyền sở hữu trong HPHUC.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con quý IV/2019 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.10 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

3.11 *Đầu tư khác*

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

3.12 *Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính*

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

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

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 *Lãi trên mỗi cổ phiếu*

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

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

3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Tiền mặt	763.163.001	13.185.526.113
Tiền gửi ngân hàng	15.445.015.630	15.808.529.454
Các khoản tương đương tiền	-	104.200.000.000
TỔNG CỘNG	<u>16.208.178.631</u>	<u>133.194.055.567</u>

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	6.000.000.000	18.099.983.992

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Phải thu bên thứ ba	78.357.012.273	136.003.500.811
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	18.642.800.000	83.439.313
TỔNG CỘNG	<u>96.999.812.273</u>	<u>136.086.940.124</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Trả trước bên thứ ba (<i>i</i>)	143.610.847.372	494.222.801.637
Trả trước bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	20.045.976.713	307.079.954.511
TỔNG CỘNG	<u>163.656.824.085</u>	<u>801.302.756.148</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>(1.000.000.000)</u>

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

Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

- KHOẢN PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Phải thứ ba	194.846.186.477	142.890109.813
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)		40.773.369.566
TỔNG CỘNG	194.846.186.477	183.663.479.379
 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	 -	 -

- KHOẢN PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Ký quỹ	11.639.000.000	11.639.000.000
Đầu tư dự án Tân Phong (i)	74.312.741.440	74.312.741.440
Dự án khu dân cư Phước Kiển(ii)	67.378.527.500	67.378.527.500
TỔNG CỘNG	153.330.268.940	153.330.268.940

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án tại Quận 7, TP HCM.

(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.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Số đầu năm	1.000.000.000	12.554.329.963
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	(11.554.329.963)
Số cuối năm	1.000.000.000	1.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

11. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Bất động sản dở dang(*)	8.032.574.373.919	7.064.464.676.024
Bất động sản hàng hóa	419.975.809.912	418.560.851.815
Nguyên vật liệu	29.194.946.048	28.954.514.149
Chi phí sản xuất dở dang, khác	2.354.260.745	1.802.321.561
Hàng hóa	15.317.574.512	566.049.699
Thành phẩm	5.419.619.395	4.418.170.344
Chi phí khai thác cao su	618.545.560	618.095.561
TỔNG CỘNG	8.505.455.130.091	7.519.946.380.312
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.134.305.602)	(5.134.305.602)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.500.320.824.489	7.514.812.074.710

(*) Bất động sản dở dang đang xây dựng chủ yếu bao gồm các các khoản chi phí đền bù, tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên trực tiếp đến các dự án.

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

	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Số đầu năm	5.134.305.602	19.687.349.134
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(14.553.043.532)
Số cuối năm	5.134.305.602	5.134.305.602

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	710.272.801.151	265.459.402.542	68.548.991.158	1.028.006.121	119.275.507.905	1.164.584.708.877
Tăng trong năm	11.961.302.659	0	-365.529.091	0	0	11.595.773.568
Phân loại lại	1.170.468.977	-1.270.938.977	100.470.000	0	0	0
Giảm trong kỳ	(1.576.141)	-	-	-	-	(1.576.141)
Số cuối năm	723.402.996.646	264.188.463.565	68.283.932.067	1.028.006.121	119.275.507.905	1.176.178.906.304
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(59.777.707.126)	(35.617.587.730)	(9.845.302.401)	(1.028.006.121)	(5.401.709.803)	(111.670.313.181)
Khấu hao trong năm	(30.810.112.993)	(11.722.054.827)	(3.619.948.941)	-	(5.963.775.384)	(52.115.892.145)
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	(90.587.820.119)	(47.339.642.557)	(13.465.251.342)	(1.028.006.121)	(11.096.394.278)	(163.517.114.417)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	650.495.094.025	229.841.814.812	58.703.688.757	-	113.873.798.102	1.052.914.395.696
Số cuối năm	632.815.176.527	216.848.821.008	54.818.680.725	-	108.179.113.627	1.012.661.791.887

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

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất không thời hạn	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Tăng (giảm) trong kỳ		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>
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm		(133.840.259)	(133.840.259)
Khấu hao trong kỳ		(21.128.861)	(21.128.861)
Thanh lý tài sản		56.969.120	56.969.120
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(98.000.000)</u>	<u>(98.000.000)</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>-</u>	<u>47.568.600.000</u>

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VNĐ

	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Dự án nông trường cao su	244.081.532.942	232.425.528.776
Dự án thủy điện Ayun Trung	45.159.608.437	1.295.357.941
Khác	-	4.015.089.582
TỔNG CỘNG	<u>289.241.141.379</u>	<u>237.735.976.299</u>

Đây là chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu của các dự án cao su, thủy điện

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

Tên đơn vị	Ngày 31/12/2019		Ngày 31/12/2018	
	Giá trị đầu tư	% tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	% tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (i)	314.611.291.279	43,81	314.611.291.279	43,81
Công ty CP Quốc Cường Liên Á (ii)	134.881.689.158	31,39	134.881.689.158	31,39
Công ty CP BĐS Sông Mã (iii)	166.424.561.328	49,9	166.424.561.328	49,9
TỔNG CỘNG	<u>615.917.541.765</u>		<u>615.917.541.765</u>	

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	615.917.541.765	615.917.541.765
Phân bổ lợi thế thương mại	-2.274.830.267	(2.274.830.267)
Phản lỗ lũy kế trong công ty liên kết	-2.385.634.868	(1.902.898.419)
TỔNG CỘNG	<u>611.257.076.630</u>	<u>611.739.813.079</u>

- (i) Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.
- (ii) Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0310226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCLA có trụ sở tọa lạc tại 26 Đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của QCLA là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình công ích, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa, và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác.
- (iii) Công ty cổ phần được chuyển đổi từ công ty TNHH hai thành viên Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sông Mã ("SMA") thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0302144978 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/08/2000. SM có trụ sở đăng ký tại số 76 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 06, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động đăng ký của SM Xây dựng dân dụng, công nghiệp, kinh doanh phát triển nhà, môi giới mua bán nhà.

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chủ yếu bao gồm khoản đầu tư tương ứng với 18,6% quyền sở hữu và quyền biểu quyết vào Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường có trụ sở đăng ký tại TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.

16. VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Vay ngắn hạn ngân hàng	76.637.700.000	128.314.011.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	8.505.000.000	45.165.091.775
Vay cá nhân	-	-
TỔNG CỘNG	<u>85.142.700.000</u>	<u>173.479.102.775</u>

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

16. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	64.997.700.000 11.640.000.000	Ngày 30 tháng 05 năm 2020	Bổ sung vốn lưu động	Từ 8 đến 8,2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng

TỔNG CỘNG **76.637.700.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Phải trả bên thứ ba	100.254.154.209	51.905.583.143
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	357.273.460.403	14.689.335.195
TỔNG CỘNG	457.527.614.612	66.594.918.338

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Ứng trước từ bên thứ ba	128.736.403.796	5.041.898.513
Ứng trước từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	-	-
TỔNG CỘNG	128.736.403.796	5.041.898.513

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.486.288.123	9.272.128.819
Thuế khác	1.874.136.603	3.812.222.437
TỔNG CỘNG	13.360.424.726	13.084.351.256

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Chi phí phải trả ngắn hạn	73.711.657.771	65.498.780.133
Lãi vay phải trả	72.858.940.873	63.060.440.631
Khác	852.716.898	2.438.339.502
Chi phí phải trả dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	73.711.657.771	65.498.780.133

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	VNĐ	
	<i>Ngày 31/12/2019</i>	<i>Ngày 31/12/2018</i>
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiến	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Phải trả bên thứ ba	699.309.947.575	1.164.422.392.693
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>1.042.113.963.037</u>	<u>824.005.646.971</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.624.223.910.612</u>	<u>4.871.228.039.664</u>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Khoản tiền này thể hiện số tiền mà Tập đoàn xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ đang xây dựng.

23. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	<i>Ngày 31/12/2019</i>	<i>Ngày 31/12/2018</i>
Vay dài hạn ngân hàng	404.400.000.000	420.000.000.000
Vay dài hạn khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>404.400.000.000</u>	<u>420.000.000.000</u>

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai	144.255.000.000	Ngày 02 tháng 04 năm 2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 2	10,1	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
	268.650.000.000	Từ tháng 10/2019 đến Tháng 6/2029	Tài trợ dự án thủy điện Ayun Trung .	10,1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất tại địa chỉ phường 7, quận 8, TP. HCM; Công trình Nhà máy thủy điện Ayun Trung tại xã Trang, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai và vốn góp của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai tại Công ty CP thủy điện Quốc Cường.

TỔNG CỘNG **412.905.000.000**

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 8.505.000.000
Nợ dài hạn 404.400.000.000

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi 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
Năm trước:						
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	247.772.401.211	3.841.549.167.032
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>405.682.130.737</u>	<u>3.999.458.896.558</u>
Năm nay:						
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	405.682.130.737	3.999.458.896.558
Số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>807.235.430.600</u>	<u>(1.690.000)</u>	<u>35.249.925.221</u>	<u>458.349.404.747</u>	<u>4.052.126.170.568</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	VNĐ	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310

24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

	VNĐ	
	31/12/2019	Ngày 31/12/2018
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	6.178.259.919	40.222.289.335
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	22	129

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng

	VNĐ	
	Quý IV/2019	Quý IV/2018
Doanh thu bán hàng	169.392.692.741	213.061.345.732
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	106.462.904.448	98.279.941.859
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	12.363.933.924	73.883.588.216
<i>Doanh thu bán điện</i>	50.565.854.369	40.897.815.657
Trừ		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	-
DOANH THU THUẦN	<u>169.392.692.741</u>	<u>213.061.345.732</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2019	Quý IV/2018	VNĐ
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp	7.096.710.312	-	
Lãi tiền gửi	116.394.453	1.400.804.709	
Lãi khác	-	21.574.723.679	
TỔNG CỘNG	<u>7.213.104.765</u>	<u>22.975.528.388</u>	

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV/2019	Quý IV/2018	VNĐ
Giá vốn bất động sản	90.097.879.623	92.333.381.501	
Giá vốn bán hàng hóa	23.509.838.877	79.707.662.814	
Giá vốn bán điện	37.499.367.000	3.609.287.161	
TỔNG CỘNG	<u>151.107.085.500</u>	<u>175.650.331.476</u>	

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV/2019	Quý IV/2018	VNĐ
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-	
Chi phí lãi vay	10.504.237.366	11.492.222.007	
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	-	
Khác	-	(601.928.996)	
TỔNG CỘNG	<u>10.504.237.366</u>	<u>10.890.293.011</u>	

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV/2019	Quý IV/2018	VNĐ
Thu nhập khác	3.622.137.627	3.379.274.234	
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-	
Tiền bồi thường hợp đồng	1.303.767.035	1.317.693.872	
Thu nhập khác	2.318.370.592	2.061.580.362	
Chi phí khác	1.765.127.703	(1.412.178.553)	
Phí bồi thường, phạt	208.404.932	(2.220.644.013)	
Chi phí khác	1.556.722.771	808.465.460	
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>1.857.009.924</u>	<u>4.791.452.787</u>	

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Hoạt động thủy điện

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Quý IV /2019	Quý IV/2018	VNĐ
Chi phí thuế TNDN hiện hành	312.175.062	1.704.231.387	
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa)	-	-	
Trong những năm trước	-	-	
TỔNG CỘNG	<u>312.175.062</u>	<u>1.704.231.387</u>	

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng

			VNĐ
Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng	7.505.800.000
Bà Nguyễn N. Huyền My	Bên liên quan	Bán hàng	11.137.000.000
			<u>18.642.800.000</u>

Trả trước cho người bán

Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Ứng tiền thi công	542.749.975
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Ứng tiền DV	19.503.226.738
			<u>20.045.976.713</u>

Các khoản phải trả, phải nộp khác

Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Mượn tiền	152.904.650.000
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	Bên liên quan	Mượn tiền	3.289.532.501
Công ty TNHH TM XD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mượn tiền	25.654.925.425
Công ty CP Chánh Nghĩa Quốc Cường			72.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty CP Đầu tư Quốc Cường

Land	Bên liên quan	Mượn tiền	193.000.000.000
Bà Nguyễn N. Huyền My	Bên liên quan	Mượn tiền	35.094.411.962
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông Tổng giám đốc	Mượn tiền	24.602.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan		Mượn tiền	72.407.549.945
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	50.620.563.852
Ông Lâu Đức Duy	Cổ đông	Mượn tiền	412.040.329.352
			1.042.113.963.037

Các khoản phải trả người bán

Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Thi công	16.500.000.000
Công ty TNHH TM XD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Thi công	326.889.616.952
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Dịch vụ	13.883.843.451
			357.273.460.403

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

CHỈ TIÊU	% Tăng/giảm	Quý IV/2019	Quý IV/2018
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính , khác	75,28%	180.227.935.133	239.416.148.354
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		169.392.692.741	213.061.345.732
Doanh thu HĐ tài chính		7.213.104.765	22.975.528.388
Doanh thu HĐ khác		3.622.137.627	3.379.274.234
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	90,57%	172.659.80.554	190.628.382.771
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		151.107.085.500	175.650.331.476
Chi phí tài chính		10.504.237.366	10.890.293.011
Chi phí bán hàng		1.900.153.161	1.409.241.025
Chi phí quản lý		7.310.446.546	3.675.596.991
Chi phí khác		1.765.127.703	(1412.178.553)
Phần lãi/lỗ công ty liên kết		72.430.278	415.098.821
Lợi nhuận kế toán trước thuế	15,51%	7.568.454.579	48.787.765.583

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

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý IV năm 2019 so với quý IV năm 2018 với tỷ lệ đạt 75,28% tương ứng về giá trị giảm **180.227/213.061 trđ= 59.188 triệu đồng**

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ giảm hơn so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ Công ty cắt giảm kinh doanh hàng hóa chỉ tập trung vào thủy điện, cao su và BĐS.

+ Chi phí : Doanh thu giảm kéo theo chi phí quý IV năm 2019 giảm so với quý IV năm 2018 với

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

mức giảm là **17.968 triệu đồng = 172.659/190.628trđ** tương ứng với tỷ lệ **90,57%** .

Lợi nhuận : Lợi nhuận quý IV năm 2019 giảm so với quý IV năm 2018 với mức độ: **7.568/48.787 = 41.219 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ đạt là **15,51%** .

Lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước là do nguyên nhân doanh thu bán hàng hóa giảm, doanh thu tài chính cũng giảm làm lợi nhuận trong kỳ này giảm hơn so với kỳ trước.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chủ yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc