

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2020

M.S.D.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

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 -31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7,465,518,533,461	7,508,308,789,563
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		29,599,640,661	13,850,570,641
111	1. Tiền	4	29,599,640,661	13,850,570,641
112	2. Các khoản tương đương tiền			
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	6,000,000,000
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5		6,000,000,000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		350,133,617,184	422,798,752,204
131	1. Phải thu khách hàng	6	100,081,399,698	92,215,950,854
132	2. Trả trước cho người bán	6	89,304,030,160	87,004,923,476
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	162,690,907,326	245,520,597,874
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1,942,720,000)	(1,942,720,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	III. Hàng tồn kho	9	6,966,521,477,505	6,953,784,566,762
141	1. Hàng tồn kho		6,970,866,472,430	6,958,129,561,687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4,344,994,925)	(4,344,994,925)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		119,263,798,111	111,874,899,956
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		48,000,999,151	63,049,077,547
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		71,262,798,960	48,825,822,409
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2,315,513,901,545	2,861,144,802,698
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	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	646,175,651,714	637,286,237,474
221	1. Tài sản cố định hữu hình		598,607,051,714	589,717,637,474
222	Nguyên giá		774,971,006,946	732,442,768,677
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(176,363,955,232)	(142,725,131,203)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47,568,600,000	47,568,600,000
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,666,600,000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	18,434,746,086	19,531,240,926
231	Nguyên giá		27,412,370,931	27,412,370,931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(8,977,624,845)	(7,881,130,005)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	222,251,513,448	244,081,532,942
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		222,251,513,448	244,081,532,942
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1,286,875,533,750	1,817,733,927,491
251	1. Đầu tư vào công ty con		434,839,153,187	1,061,665,242,748
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		810,042,196,224	629,690,106,663
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49,715,835,671	132,000,000,000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn dài hạn		(7,721,651,332)	(5,621,421,920)
	VI. Tài sản dài hạn khác		85,187,607	820,594,925
	1. Chi phí trả trước dài hạn		85,187,607	820,594,925
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9,781,032,435,006	10,369,453,592,261

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5,761,670,421,593	6,408,843,591,739
310	I. Nợ ngắn hạn		5,634,629,025,593	6,272,802,195,739
311	1. Phải trả người bán	15	86,570,707,055	112,087,005,013
312	2. Người mua trả tiền trước	15	515,209,026,640	744,136,119,651
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	17,162,682,730	16,840,337,490
314	4. Phải trả người lao động		756,421,878	570,694,948
315	5. Chi phí phải trả	17	64,166,757,185	61,903,551,784
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	4,841,649,297,305	5,263,108,254,053
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	108,662,000,000	73,502,700,000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		452,132,800	653,532,800
330	II. Nợ dài hạn		127,041,396,000	136,041,396,000
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	19	126,750,000,000	135,750,000,000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4,019,362,013,413	3,960,610,000,522
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	4,019,362,013,413	3,960,610,000,522
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		425,585,247,592	366,833,234,701
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		368,081,317,570	307,554,507,784
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		57,503,930,022	59,278,726,917
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9,781,032,435,006	10,369,453,592,261

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến 31.12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		224,401,937,024	64,996,021,000	764,605,640,222	720,613,800,756
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2					(10,745,850)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	224,401,937,024	64,996,021,000	764,605,640,222	720,603,054,906
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	(160,928,422,031)	(56,571,513,017)	(613,270,315,234)	(630,706,495,284)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		63,473,514,993	8,424,507,983	151,335,324,988	89,896,559,622
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	10,852,410	7,210,075,282	37,915,402,347	19,680,429,081
7. Chi phí tài chính	22	24	(7,766,958,574)	(3,318,634,866)	(21,913,524,557)	(40,826,870,210)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(4,776,889,026)	(3,193,028,044)	(19,758,159,261)	(38,468,863,127)
8. Chi phí bán hàng	25	23	(17,032,387,606)	(161,739,638)	(62,408,761,113)	(19,996,257,899)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	(24,566,870,373)	(8,874,456,887)	(35,408,865,528)	(20,604,716,808)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14,118,150,850	3,279,751,874	69,519,576,137	28,149,143,786
11. Thu nhập khác	31	25	4,262,139,591	2,944,234,988	7,602,194,128	65,271,158,658
12. Chi phí khác	32	25	(3,067,978,585)	(9,123,235,470)	(7,774,950,029)	(15,323,178,164)
13. Lợi nhuận khác	40		1,194,161,006	(6,179,000,482)	(172,755,901)	49,947,980,494
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		15,312,311,856	(2,899,248,608)	69,346,820,236	78,097,124,280
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(4,228,147,106)	(1,056,793,802)	(11,842,890,214)	(18,818,397,363)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		11,084,164,750	(3,956,042,410)	57,503,930,022	59,278,726,917
<i>Phân bổ:</i>						
17.1 Lợi ích của Chủ sở hữu						
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

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 12 năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		69,346,820,236	78,097,124,280
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		34,305,302,914	26,334,605,268
3	Các khoản dự phòng		2,100,229,412	1,692,470,589
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái			
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(37,915,102,248)	(18,865,347,258)
6	Chi phí lãi vay		19,758,159,261	38,468,863,127
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		87,595,409,575	125,727,716,006
9	Tăng giảm các khoản phải thu		(98,949,403,420)	132,037,926,528
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(8,341,113,050)	(391,616,243,812)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(350,627,697,744)	(186,641,735,793)
12	Tăng giảm chi phí trả trước		15,783,485,714	(33,416,448,591)
13	Tiền lãi vay đã trả		(19,878,650,962)	(25,954,089,008)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12,450,019,836)	(6,629,025,776)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(201,400,000)	(21,708,273)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(387,069,389,723)	(386,513,608,719)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(15,131,706,834)	(20,378,627,847)
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		6,000,000,000	12,099,983,992
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(110,050,000,000)	(82,500,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		495,421,000,000	183,247,136,852
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		419,866,577	3,045,076,350
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		376,659,159,743	95,513,569,347

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

cho quý tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		257,044,000,000	608,786,925,325
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(230,884,700,000)	(422,178,402,775)
36	Chi trả cổ tức			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		26,159,300,000	186,608,522,550
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		15,749,070,020	(104,391,516,822)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		13,850,570,641	118,242,087,463
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		29,599,640,661	13,850,570,641

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 8 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	433.619.414	231.994.841
Tiền gửi ngân hàng	29.166.021.247	13.618.575.800
TỔNG CỘNG	<u>29.599.640.661</u>	<u>13.850.570.641</u>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn		6.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>6.000.000.000</u>

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu các bên-khác	100.081.399.698	79.078.950.854
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)		13.137.000.000
TỔNG CỘNG	<u>100.081.399.698</u>	<u>92.215.950.854</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho các bên khác	89.304.030.160	70.801.696.738
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)		16.203.226.738
TỔNG CỘNG	<u>89.304.030.160</u>	<u>87.004.923.476</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.942.720.000)	(1.942.720.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>87.361.310.160</u>	<u>85.062.203.476</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	năm 2020	năm 2019
Phải thu từ các bên khác	159.728.822.039	235.916.756.429
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.962.085.287	9.603.841.445
TỔNG CỘNG	<u>162.690.907.326</u>	<u>245.520.597.874</u>

8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	năm 2020	năm 2019
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	74.312.741.440	74.312.741.440
Dự án khu dân cư Phước Kiến (ii)	67.378.527.500	67.378.527.500
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 Kiến 3 tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Bất động sản dở dang(*)	6.513.145.089.547	(4.344.994.925)	6.486.382.362.471	(4.344.994.925)	
Hàng hóa bất động sản	416.284.790.413		418.943.501.723		
Nguyên vật liệu	29.184.049.820		29.094.147.281		
Chi phí sản xuất dở dở dang	4.089.594.967		2.354.260.745		
Thành phẩm	7.596.897.984		5.419.619.395		
Chi phí khai thác cao su			618.095.560		
Hàng hóa khác	566.049.699		15.317.574.512		
TỔNG CỘNG	6.970.866.472.430	(4.344.994.925)	6.958.129.561.687	(4.344.994.925)	

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 tài	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	387.375.025.334	181.724.542.188	43.039.687.129	1.028.006.121	119.275.507.905	732.442.768.677
Tăng trong năm	10.527.129.029	484.545.455			31.516.563.785	42.528.238.269
Giảm trong năm						
Phân loại lại						
Số dư cuối năm	397.902.154.363	182.209.087.643	43.039.687.129	1.028.006.121	150.792.071.690	774.971.006.946
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	75.841.281.586	42.772.317.540	11.987.131.678	1.028.006.121	11.096.394.278	142.725.131.203
Khấu hao tăng trong năm	17.168.815.830	8.002.930.074	2.240.664.707		6.226.413.418	33.638.824.029
Khấu hao giảm trong năm						
Số dư cuối năm	93.010.097.416	50.775.247.614	14.227.796.385	1.028.006.121	17.322.807.696	176.363.955.232
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	311.533.743.748	138.952.224.648	31.052.555.451		108.179.113.627	589.717.637.474
Số cuối năm	304.892.056.947	131.433.840.029	28.811.890.744		133.469.263.994	598.607.051.714

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 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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	98.000.000	47.666.600.000
Mua trong năm			
Thanh lý tài sản			
Số cuối năm	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	98.000.000	98.000.000
Hao mòn trong năm	-		
Thanh lý tài sản			
Số cuối năm		98.000.000	98.000.000
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	47.568.600.000		47.568.600.000
Số cuối năm	47.568.600.000		47.568.600.000

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án nông trường cao su(*)	222.251.513.448	244.081.532.942
Khác		
TỔNG CỘNG	222.251.513.448	244.081.532.942

(*) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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	7.881.130.005
Khấu hao trong năm	<u>1.096.494.840</u>
Số dư cuối năm	<u>8.977.624.845</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>19.531.240.926</u>
Số dư cuối năm	<u>18.434.746.086</u>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12	Ngày 31 tháng 12
	năm 2020	Năm 2019
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 14.1)	434.839.153.187	1.061.665.242.748
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	810.042.196.224	629.690.106.663
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	<u>49.715.835.671</u>	<u>132.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	1.294.597.185.082	1.823.355.349.411
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(7.721.651.332)</u>	<u>(5.621.421.920)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.286.875.533.750</u>	<u>1.817.733.927.491</u>

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng ("DNM")	65	191.839.153.187	191.839.153.187	65	191.839.153.187		191.839.153.187
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	126.000.000.000	(2.794.839.197)	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 BĐS Hiệp phúc	90	626.826.089.561	(1.041.474.937)	90	626.826.089.561	(1.041.474.937)	625.784.614.624
TỔNG CỘNG		434.839.153.187	(2.794.839.197)		1.061.665.242.748	(1.041.474.937)	1.060.623.767.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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.

Hiện nay Công ty nắm giữ 57,3% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Giai Việt trong đó 50% quyền biểu quyết trực tiếp và 7,3% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sông Mã (Quốc Cường Gia Lai hiện đang nắm giữ 14.9% quyền sở hữu trong công ty CP Sông Mã).

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Ngày 31 tháng 12 năm 2019			
			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 A ("QCLA")	Bất động sản	31,39	148.580.815.384	(3.724.002.560)	144.856.812.824	31,39	148.580.815.384	(3.966.354.387)	144.614.460.997
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	314.611.291.279	(615.809.214)	313.995.482.065	43,81	314.611.291.279	(613.592.596)	313.997.698.683
Công ty Cổ phần Sông Mã ("SM")						49,9	166.498.000.000		166.498.000.000
Công ty Cổ phần BĐS Quốc Cường Thuận An		31	110.050.000.000		110.050.000.000				
Công ty Cổ phần BĐS Hiệp phúc		34	236.800.089.561	(587.000.361)	236.213.089.200				
TỔNG CỘNG			810.042.196.224	(4.926.812.135)	805.115.384.089		629.690.106.663	(4.579.946.983)	625.110.159.680

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 Năm 2019	VND
Phải trả các bên khác	27.464.130.050	27.458.442.075	
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	59.106.577.005	84.628.562.938	
TỔNG CỘNG	86.570.707.055	112.087.005.013	

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán của khách hàng trả trước theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Các khoản tiền này Công ty đã hoàn thành thủ tục hóa đơn tài chính cho khách hàng theo quy định của Bộ tài chính và sẽ được ghi nhận là doanh thu khi công ty bàn giao bất động sản hoàn thành cho khách hàng.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.662.862.917	11.420.242.990	
Thuế khác	1.499.819.813	5.420.094.500	
TỔNG CỘNG	17.162.682.730	16.840.337.490	

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 Năm 2019	VND
Lãi vay	61.368.690.778	61.481.940.778	
Khác	2.798.066.407	421.611.006	
TỔNG CỘNG	64.166.757.185	61.903.551.784	

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 Năm 2019	VND
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.387.107.093.851	1.718.456.276.265	
Phải trả bên khác	3.454.542.203.454	3.544.651.977.788	
TỔNG CỘNG	4.841.649.297.305	5.263.108.254.053	

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vay ngắn hạn	73.502.700.000	266.044.000.000	(230.884.700.000)	108.662.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	8.505.000.000	9.000.000.000	(8.505.000.000)	9.000.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)	64.997.700.000	257.044.000.000	(222.379.700.000)	99.662.000.000
Vay dài hạn	135.750.000.000	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)	126.750.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)	135.750.000.000		(9.000.000.000)	126.750.000.000
TỔNG CỘNG	209.252.700.000	196.762.000.000	(168.002.700.000)	237.962.000.000

19.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	99.662.000.000	Ngày 25 tháng 02 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	7,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng
CỘNG	99.662.000.000				

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	135.750.000.000 VND	Ngày 02 tháng 04 năm 2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 2	9,4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà máy thủy điện và máy móc thiết bị dự án thủy điện lagrai 2	

TỔNG CỘNG

135.750.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

9.000.000.000

Vay dài hạn

126.750.000.000

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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 2019	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	366.833.234.701	3.960.610.000.522
Điều chỉnh khác					1.248.082.869	1.248.082.869
Lợi nhuận trong kỳ					57.503.930.022	57.503.930.022
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	425.585.247.592	4.019.363.703.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
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>

20.3 Cổ phiếu

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Quý 4 Năm 2020	Quý 4 Năm 2019
Tổng doanh thu	<u>224.401.937.024</u>	<u>64.996.021.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	168.125.131.768	19.542.228.305
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	19.703.149.998	12.363.933.924
<i>Doanh thu bán điện</i>	36.573.655.258	33.089.858.771
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>		
Doanh thu thuần	<u>224.401.937.024</u>	<u>64.996.021.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Quý 4 Năm 2020	Quý 4 Năm 2019
Lãi tiền gửi	10.561.047	113.364.970
Lãi Chuyển nhượng vốn góp		7.096.710.312
Lãi khác	291.363	
TỔNG CỘNG	10.852.410	7.210.075.282

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 4 Năm 2020	Quý 4 Năm 2019
Giá vốn bất động sản	129.495.256.760	10.020.506.743
Giá vốn bán hàng hóa	18.558.723.282	23.509.838.877
Giá vốn bán điện	12.874.441.989	23.041.167.397
TỔNG CỘNG	160.928.422.031	56.571.513.017

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

VND

	Quý 4 Năm 2020	Quý 4 Năm 2019
Chi phí bán hàng	17.032.387.606	161.739.638
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.488.569.201	161.739.638
- Chi phí hoa hồng môi giới	14.543.818.405	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.566.870.373	8.874.456.887
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.563.900.906	3.872.792.516
- Chi phí nhân viên	1.677.465.456	1.696.638.560
- Chi phí khấu hao	385.927.458	298.947.676
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	939.576.553	3.006.078.135
TỔNG CỘNG	41.599.257.979	9.036.196.525

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019
Chi phí lãi vay	4.776.889.026	3.193.028.044
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
Chi phí tài chính khác	2.990.069.548	125.606.822
TỔNG CỘNG	<u>7.766.958.574</u>	<u>3.318.634.866</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 4 năm 2020	Quý 4 năm 2019
Thu nhập khác	4.262.139.591	2.944.234.988
Tiền bồi thường hợp đồng	3.831.142.871	1.303.767.035
Thu nhập khác	430.996.720	1.640.467.953
Chi phí khác	(3.067.978.585)	(9.123.235.470)
Các khoản Tiền phạt	(2.625.828.357)	(208.404.932)
Chi phí khác	(442.150.228)	(8.914.830.538)
LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	<u>1.194.161.006</u>	<u>(6.179.00.482)</u>

26. 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 khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012 đối với nhà máy Thủy điện Iagrai 1 và năm 2017 đối với nhà máy thủy điện Iagrai 2) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo và áp dụng thuế suất hiện hành trong các năm sau đó

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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 trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty CP LYN PROPERTY	Bên liên quan	Môi giới	6.409.674.586
Công ty TNHH TM ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Xây dựng	40.559.288.829
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Môi giới	12.137.613.590
TỔNG CỘNG			<u>59.106.577.005</u>

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Chi hộ	2.912.085.287
Công ty CP ĐT xây dựng TĐ QC	Công ty con		50.000.000
TỔNG CỘNG			<u>2.962.085.287</u>

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty CP BĐS Quốc Cường Thuận An	Công ty liên kết	Mượn tiền	251.984.500.000
Công ty CP BĐS Hiệp Phúc		Mượn tiền	422.502.734.817
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Mượn tiền	102.097.571.775
Công ty CP Bến Du thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	112.120.000.000
Công ty TNHH XD&KD Nhà Phạm Gia	Công ty liên kết	Mượn tiền	152.842.150.000
Lâu Đức Duy	Cổ đông	Mượn tiền	28.561.175.352
Công ty Cp ĐT Quốc Cường Land	Bên liên quan	Mượn tiền	166.000.000.000
Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	105.054.549.945
Nguyễn ngọc Huyền My	Cổ đông	Mượn tiền	12.344.411.962
Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Mượn tiền	29.600.000.000
TỔNG CỘNG			<u>1.387.107.093.851</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	VNĐ	
		Quý 4/2020	Quý 4/2019
Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác	204,3	228.674.929.025	75.150.331.270
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		224.401.937.024	64.996.021.000
Doanh thu HĐ tài chính		10.852.410	7.210.075.282
Thu nhập khác		4.262.139.591	2.944.234.988
Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác	173,4	213.362.617.169	78.049.579.878
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		160.928.422.031	56.571.513.017
Chi phí tài chính		7.766.958.574	3.318.634.866
Chi phí kinh doanh		41.599.257.979	9.036.196.525
Chi phí khác		3.067.978.585	9.123.235.470
Lợi nhuận kế toán trước thuế		15.312.311.856	(2.899.248.608)

- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 4/2020 so với quý 4/2019

+ Doanh thu: Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 4 năm 2020 tăng **204,3%** so với quý 4 năm 2019, tương ứng với giá trị tăng **228.674 – 75.150 = 153.524** triệu đồng

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ tăng so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ Công ty tăng bàn giao căn hộ cho khách hàng.

+ Chi phí: Giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 4 năm 2020 tăng **215,3%** so với quý 4 năm 2019, tương ứng với giá trị tăng **213.362 – 67.684 = 145.678** 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 4 năm 2020 tăng so với quý 4 năm 2019, tương ứng giá trị tăng **18.211** triệu đồng.

29. **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 30 tháng 01 năm 2021