

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2018

MỤC LỤC

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

Trang

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) là công ty có phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNDKKD”), số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“KH&ĐT”) Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các GCNDKKD 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 các ốc văn phòng và căn hộ chung cư, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	(từ ngày 25/9/2017
Ông Lai Thế Hà	Thành viên	(từ ngày 29/6/2018)
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	(từ ngày 29/6/2017 đến 25/9/2017
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	(từ ngày 29/6/2018)
Ông Cao Đăng Hoai	Thành viên	(từ ngày 29/6/2017 đến 25/9/2017
Nguyễn Văn Trường	Thành viên	(từ ngày 29/6/2018)

**BAN KIỂM SOÁT**

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

Ông Đào Quang Diêu	Trưởng Ban	( Từ ngày 29/6/2017)
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	( Từ ngày 29/6/2017)
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên	( Từ ngày 29/6/2017 đến 29/6/2018
Bà Phạm Thị Thủy Trang	Thành viên	( Từ ngày 29/6/2018)

**BAN GIÁM ĐỐC**

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

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lai Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho quý 2 tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phân ảnh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trong yêu cầu với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các số sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phân ảnh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các số sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phân ảnh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày phụ hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Như Loan

Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	<b>A. TÀI SẢN NGÂN HÀNG</b>		9.977.588,015,863	9.656,548,544,486
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		211,867,829,931	97,776,284,431
111	1. Tiền		44,067,829,931	47,776,284,431
112	2. Các khoản tương đương tiền		167,800,000,000	50,000,000,000
120	<b>II. Dầu tự tại chính</b>		18,099,983,992	17,351,864,583
122	1. Dầu tự năm giữ đến ngày đảo hạn		18,099,983,992	17,351,864,583
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		2,361,013,899,597	2,576,944,979,325
131	1. Phải thu khách hàng		110,585,331,787	144,367,296,865
132	2. Trả trước cho người bán		888,537,795,212	1,202,096,392,115
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác		-	-
136	4. Các khoản phải thu khác		1,374,445,102,561	1,243,035,620,308
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12,554,329,963)	(12,554,329,963)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	<b>VI. Hàng tồn kho</b>		7,296,790,310,788	6,917,499,915,336
141	1. Hàng tồn kho		7,316,177,152,621	6,937,187,264,470
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19,386,841,833)	(19,687,349,134)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		89,815,991,555	46,975,500,811
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		24,037,649,673	13,621,243,666
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		63,622,219,383	32,918,264,919
153	3. Thuế và các khoản khác		-	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		2,156,122,499	418,126,067
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		2,415,739,100,353	1,688,091,701,462
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn khác</b>		387,777,468,940	141,691,268,940
216	1. Phải thu dài hạn khác		387,777,468,940	141,691,268,940
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		653,848,834,767	597,647,518,737
221	1. Tài sản cố định hữu hình		606,252,767,242	550,032,435,220
222	Nguyên giá		717,312,803,662	641,941,144,736
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(111,060,036,420)	(91,908,709,516)
227	2. Tài sản cố định vô hình		47,596,067,525	47,615,083,517
228	Nguyên giá		47,723,569,120	47,723,569,120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(127,501,595)	(108,485,603)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		20,901,859,476	21,724,230,605
231	Nguyên giá		27,412,370,931	27,412,370,931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(6,510,511,455)	(5,688,140,326)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		665,950,248,025	328,368,521,537
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		665,950,248,025	328,368,521,537
250	<b>III. Dầu tự tại chính dài hạn</b>		467,156,479,650	261,318,758,766
252	1. Dầu tự vào công ty liên kết, liên doanh		445,485,511,722	239,647,790,838
253	2. Dầu tự góp vốn vào đơn vị khác		21,670,967,928	21,670,967,928
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		220,104,209,495	337,341,402,877
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		411,835,596	118,054,607,303
268	2. Tài sản dài hạn khác		12,443,067,339	377,267,629
3				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ( tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

269	3 Lợi thế thương mại	207,249,306,560	218,909,527,945
270	<b>TỔNG CÔNG TÀI SẢN</b>	<b>12,393,327,116,216</b>	<b>11,344,640,245,948</b>

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		7,918,795,240,055	7,244,712,572,932
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		6,919,166,706,506	6,919,166,706,506
311	1. Phải trả người bán	17	79,718,926,497	112,996,648,198
312	2. Người mua trả tiền trước	18	28,185,581,936	28,342,101,867
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13,830,022,550	93,054,845,012
314	4. Phải trả người lao động	20	257,868,874	3,039,323,803
315	5. Chi phí phải trả	20	61,871,981,141	61,282,439,882
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngân hàng		1,074,982,676,490	756,048,502,056
319	7. Phải trả ngân hàng khác	21	6,492,499,945,097	5,688,577,613,420
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngân hàng	15	166,888,996,397	175,000,541,196
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		559,241,073	824,691,073
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		460,182,380,015	325,545,866,426
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	-
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		2,986,583,435	
338	3. Phải trả dài hạn khác		291,396,000	291,396,000
341	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	443,174,877,391	310,846,325,848
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		13,729,523,189	14,408,144,580
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		4,014,349,496,146	4,099,927,673,016
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	24	4,014,349,496,146	4,099,927,673,016
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
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		269,872,556,409	405,682,130,737
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		150,700,173,916	100,468,778,458
440	<b>TỔNG CÔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12,393,327,116,216</b>	<b>11,344,640,245,948</b>

Nguyễn Thị Kim Dung

Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2018

Đặng Thị Bích Thủy

Kế toán trưởng

4

Nguyễn Thị Như Loan

Tổng giám đốc



Mã TK	Mô tả	Quý III			
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	82.461.671,269	117.565.165,700	519.119.769,349	685.686.486,992
2	2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	-	-	-	-
3	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	82.461.671,269	117.565.165,700	519.119.769,349	685.686.486,992
4	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	-	-	-
5	5.1. Chi phí bán hàng và cung cấp dịch vụ	70.714.498,181	105.467.115,989	318.701.207,645	581.137.886,222
6	6.1. Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.737.173,078	12.098.049,711	200.418.561,704	104.548.600,770
7	7. Chi phí tài chính	6.923.872,434	2.444.798,548	19.595.477,240	16.847.597,158
8	8. Phải trả trong công tác kết	6.395.736,228	4.317.548,675	18.990.690,039	17.955.039,624
9	9. Chi phí bán hàng	139.242,000	6.465.363,160	117.566,963,652	10.908.587,450
10	10.C. Phải quản lý doanh nghiệp	4.248.628,167	2.999.183,156	22.140,367,334	7.850,959,310
11	11.1. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.803.685,409	201.625.837,529	44.247,641,707	497.262,729,080
12	12. Thu nhập khác	1.852.387,098	1.300.389,451	24.849,002,122	4.960,238,360
13	13.C. Chi phí khác	2.520.242,112	630.243,266	11.488,484,844	12.374,092,722
14	14.1. Lợi nhuận khác	(967.855,014)	670.146,185	13.260,517,278	(7.414,654,362)
15	15. Tổng LN kế toán trước thuế	1.035.828,395	202.295,983,714	57.608,158,985	489.848,074,718
16	16.C. Phải thuế TNDN hiện hành	(58.877,716)	37.059,408,420	13.806,669,105	94.664,474,389
17	17.T. Nhập thuế TNDN hoãn lại	(178.794,843)	(404.497,746)	(678,621,291)	942,160,016
18	18.Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.273.900,954	165.641,073,040	44.480,111,271	394.241,440,313
18.1	18.1. Lợi ích của CĐ không KS	(144.262,587)	(13.115,897)	4.257,821,936	(12.115,897)
18.2	18.2. Cổ đông của Công ty	1.417.763,541	165.654,188,937	40.222,289,338	194.254,556,210
19	19. Lợi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	-
20	20.Lợi suy giảm trên cổ phiếu	-	-	-	-

Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 29 tháng 10 năm 2018

Đông Thị Bích Thủy  
 Kế toán trưởng







BẢO CẢO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán Quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

VND

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
50	Tàng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		114,091,545,500	(28,493,554,179)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	97,776,284,431	102,120,190,970
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá	5	211,867,829,931	73,626,636,791

Nguyễn Thị Kim Dung

Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2018

Đặng Thị Bích Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan

Tổng giám đốc



Công ty Cổ phần Giai Việt ("GIAIVIET") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNDKKD số 0301429762 do Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 02 năm 2007, và các GCNDKKD 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 88,9% 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 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 CNDKKD số 0302144978 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/08/2000. SM có trụ sở đăng kí tại số 76 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 08, 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. Công ty đã mua 99,8% quyền sở hữu trong SMA, và theo đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu của SMA tại tháng 05 năm 2017.

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 CNDKKD số 0302144978 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/08/2000. SM có trụ sở đăng kí tại số 76 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 08, 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. Công ty đã mua 99,8% 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 Thủy điện Quốc Cường ("QCH") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNDKKD số 390300010 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007, và các GCNDKKD điều chỉnh. QCH có trụ sở đăng kí tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bả, 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 DNM. Vào ngày 16 tháng 03 năm 2016, Công ty đã mua 90% vốn chủ sở hữu của DNM.

Công ty cổ phần con như sau:

**Cơ cấu tổ chức**

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 204 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 211 người).

Công ty cổ phần chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bả, 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.

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 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.

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 ("GCNDKKD") số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007, và các GCNDKKD điều chỉnh.

**THÔNG TIN CÔNG TY**

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH BGS Quốc Cường Phước Kiên ("QCPK") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNDKDD 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 ký 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.

Công ty CP Bất Động sản Hiệp Phục (tên cũ công ty CP quốc tế An Vui) ("HPHUC") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNDKDD 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 ký 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.

Công ty CP Bất Động sản Hiệp Phát ("HPHAT") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNDKDD số 0314440442 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 06 năm 2017. HPHAT có trụ sở đăng ký tại 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HPHAT là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm tỷ lệ là 90% quyền sở hữu trong HPHAT.

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 ("VND"), 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 bản 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 bày tỏ hình thái 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 số kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018  
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 VND.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Bao cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho quý II tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018.

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.

Bao 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 Tiên 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 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 tập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyên 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 trong 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.

Tại sản có định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế. Nguyên giá tài sản có 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 có 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.

### 3.5 *Tại sản có định vô hình*

Tại sản có định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản có định hữu 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 mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản có định hữu hình 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 có 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.

### 3.4 *Tại sản có định hữu hình*

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 căn 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.

### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mới 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:

*Hàng tồn kho khác*

### 3.2 *Hàng tồn kho (tiếp theo)*

## 3. TỜM TÀI CÁC CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

**3. TÒM TẮT CÁC CHỈNH 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 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 ghi 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.

**3. TÒM TẮT CÁC CHỈNH 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 nhân 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 thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết sau khi mua. Lợi tức của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo 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 phân 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 đầu tư 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 88/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tang hoặc giảm số dư tại 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

**3.13 Tr� cấp thời việc phải trả**

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



3. TÒM TẮT CÁC CHỈNH 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 đầu tư chi tiêu sâu của Tập đoàn.

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, dem 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 Lợi trên mới có phiếu

Lãi cơ bản trên mới có phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế(sau khi đã điều chỉnh cho có tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) phần bổ cho có đóng số 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 số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương hợp tại cả các có phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành có 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 (VND) 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.

**3. TÓM TẮT CÁC CHỈNH 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 từ 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*

Tại 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 ngoài từ trường hợp thuế thu nhập 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, ngoài từ 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 là tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

**3. TỜM TẠI CÁC CHỖ SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tại 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 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 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.

Tại 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 hoãn lại 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 lưỡng lại khi các khoản tương ứng 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 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.

3. TÒM TẮT CÁC CHỈNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017
Tiền mặt	38.063.142.433	15.311.997.097
Tiền gửi ngân hàng	6.004.687.498	32.464.267.334
Các khoản tương đương tiền (i)	167.800.000.000	50.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>211.867.829.931</b>	<b>97.776.284.431</b>

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

ĐẦU TƯ TẠI CHÍNH

	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017
Đầu tư từ năm giữ đến ngày đáo hạn (*)	18.099.983.992	17.351.864.583

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017
Phải thu bên thứ ba	60.058.049.894	99.532.879.972
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	50.527.281.893	44.834.416.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.585.331.787</b>	<b>144.367.296.865</b>

Dự phòng phải thu ngân hạn khó đòi

	(1.003.339.977)	(1.003.339.977)
--	-----------------	-----------------

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BẠN

	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017
Trả trước bên thứ ba (i)	464.867.583.137	406.461.737.951
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30)	423.670.212.075	795.634.654.164
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>888.537.795.212</b>	<b>1.202.096.392.115</b>

Dự phòng trả trước ngân hạn khó đòi

	(2.103.299.986)	(2.103.299.986)
--	-----------------	-----------------

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**  
**- KHOẢN PHẢI THU KHÁC NGÂN HÀNG**

	Ngày 30/9/2018	Ngày 31/12/2017
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	205.744.986.709	503.898.040.000
Bên thứ ba (i)	1.168.700.115.852	739.837.580.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.374.445.102.561</b>	<b>1.243.735.620.308</b>
Dự phòng phải thu ngân hàng khó đòi	(9.447.690.000)	(9.447.690.000)

**- KHOẢN PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN**

	Ngày 30/9/2018	Ngày 31/12/2017
Dự án 13E	246.086.200.000	74.312.741.440
Dầu từ 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>387.777.468.940</b>	<b>141.691.268.940</b>

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án khu cao ốc căn hộ thương mại ven sông Tân Phong tại Phường Tân Phong, 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.

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGÂN HÀNG KHÓ ĐÓI**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngân hàng khó đòi như sau:

	Ngày 30/9/2018	Ngày 31/12/2017
Số đầu năm	12.554.329.963	12.554.329.963
Số cuối năm	12.554.329.963	12.554.329.963
Công: Dự phòng trích lập trong năm	-	-

**10. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho		GIA TRỊ THUẬN	
Bất động sản dở dang(*) Bất động sản hàng hóa Nguyên vật liệu Chi phí sản xuất dở dang, khác Hàng hóa Thành phẩm Chi phí khai thác cao su	6.848.187.734,387	7.296.790.310,788	6.917.499.915,336
	(19.386.841,833)	(19.386.841,833)	(19.687.349,134)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.316.177.152,621</b>	<b>7.296.790.310,788</b>	<b>6.937.187.264,470</b>
Chi phí khai thác cao su	7.848.166,912		3.975.853,143
Thành phẩm	3.892.339,163		4.418.170,344
Hàng hóa	5.167.783,350		566.049,699
Chi phí sản xuất dở dang, khác	1.545.881,798		1.109.919,820
Nguyên vật liệu	30.917.731,989		29.212.024,805
Bất động sản hàng hóa	418.617.515,022		426.677.631,304
Bất động sản dở dang(*)	6.848.187.734,387		6.471.227.615,356
	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017	Ngày 31/12/2017
	VND	VND	VND

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án khu dân cư đang triển khai như sau:

Hàng tồn kho		GIA TRỊ THUẬN	
Bất động sản hàng hóa Bất động sản dở dang(*) Nguyên vật liệu Chi phí sản xuất dở dang, khác Hàng hóa Thành phẩm Chi phí khai thác cao su	6.848.187.734,387	7.296.790.310,788	6.917.499.915,336
	(19.386.841,833)	(19.386.841,833)	(19.687.349,134)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.848.187.734,387</b>	<b>7.296.790.310,788</b>	<b>6.937.187.264,470</b>
Chi phí khai thác cao su	7.848.166,912		3.975.853,143
Thành phẩm	3.892.339,163		4.418.170,344
Hàng hóa	5.167.783,350		566.049,699
Chi phí sản xuất dở dang, khác	1.545.881,798		1.109.919,820
Nguyên vật liệu	30.917.731,989		29.212.024,805
Bất động sản hàng hóa	418.617.515,022		426.677.631,304
Bất động sản dở dang(*)	6.848.187.734,387		6.471.227.615,356
	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017	Ngày 31/12/2017
	VND	VND	VND

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

Hàng tồn kho		GIA TRỊ THUẬN	
Dự án khu dân cư Phước Kiếng Dự án Marina Đa Năng Dự án De Capella Quận 2 Dự án Lavida - Tân Phong Dự án Central Premium Dự án khu dân cư 6B Dự án Sông Mã Dự án Sòng Đà - An Vui Dự án chung cư Chanh Hưng Dự án chung cư QCGLI-L6 B Các dự án khác	4.802.984.949,377	5.075.444.379,377	5.075.444.379,377
	254.440.391,768	374.253.480,321	374.253.480,321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.848.187.734,387</b>	<b>6.471.227.615,356</b>	<b>6.471.227.615,356</b>
Dự án chung cư QCGLI-L6 B	1.131.181,707		1.210.613,667
Dự án chung cư Chanh Hưng	-		6.367,840,143
Dự án Sòng Đà - An Vui	393.088.580,090		61.334.424,410
Dự án Sông Mã	83.384.280,000		83.384.280,000
Dự án khu dân cư 6B	148.729.104,803		148.288.139,263
Dự án Central Premium	260.195.248,658		185.968.446,623
Dự án Lavida - Tân Phong	442.668.565,794		240.879.565,721
Dự án De Capella Quận 2	457.679.752,701		293.489.849,466
Dự án Marina Đa Năng	254.440.391,768		374.253.480,321
Dự án khu dân cư Phước Kiếng	4.802.984.949,377		5.075.444.379,377
	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017	Ngày 31/12/2017
	VND	VND	VND

Số đầu năm  
Hoàn nhập dự phòng trong năm

Số cuối năm

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	364.963.291.152	182.902.887.983	41.651.939.958	1.028.006.121	51.395.019.522	641.941.144.736
Tăng trong năm	5.398.129.735	249.165.455	1.925.693.535	-	67.880.488.383	75.453.477.108
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	81.818.182	-	-	-	81.818.182
Số cuối năm	370.361.420.887	183.070.235.256	43.577.633.493	1.028.006.121	119.275.507.905	717.312.803.662
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(49.941.358.036)	(31.307.596.350)	(8.496.802.382)	(1.028.006.121)	(1.134.946.627)	(91.908.709.516)
Khấu hao trong năm	(10.186.178.103)	(5.055.164.412)	(1.135.829.282)	-	(2.775.819.330)	(19.152.991.127)
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	1.664.223	-	-	-	1.664.223
Số cuối năm	(60.127.536.139)	(36.361.096.539)	(9.632.631.664)	(1.028.006.121)	(3.910.765.957)	(111.060.036.420)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	315.021.933.116	151.595.291.633	33.155.137.576	-	50.260.072.895	550.032.435.220
Số cuối năm	310.233.884.748	146.709.138.717	33.945.001.829	-	115.364.741.948	606.252.767.242

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).

12. TÀI SẢN CƠ ĐÌNH VỐ HÌNH

Nguyên giá:	Số đầu năm	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Tặng (giảm) trong kỳ	Số cuối năm	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Gia trị khấu trừ lũy kế:	Số đầu năm	(108.485.603)	(19.015.992)	(108.485.603)
Số đầu năm	Khấu hao trong kỳ	(19.015.992)	(127.501.595)	(127.501.595)
Số cuối kỳ	Gia trị còn lại:	47.568.600.000	46.483.517	47.615.083.517
Số đầu năm	Số đầu năm	47.568.600.000	46.483.517	47.615.083.517
Số cuối năm	Số cuối năm	47.568.600.000	27.467.525	47.596.067.525

Quyền sử dụng đất không thời hạn	Phần mềm	Tổng cộng
----------------------------------	----------	-----------

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Dự án nông trường cao su	226.098.797.689	279.417.424.134
Dự án Võ Thị Sáu	12.970.480.000	12.970.480.000
Dự án thủy điện Ayun Trung	423.230.100.163	32.934.550.270
Khác	3.650.870.173	3.046.067.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>665.950.248.025</b>	<b>328.368.521.537</b>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TẠI CHÍNH ĐẠI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017
Dự án nông trường cao su	226.098.797.689	279.417.424.134
Dự án Võ Thị Sáu	12.970.480.000	12.970.480.000
Dự án thủy điện Ayun Trung	423.230.100.163	32.934.550.270
Khác	3.650.870.173	3.046.067.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>449.492.980.437</b>	<b>243.147.880.437</b>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TẠI CHÍNH ĐẠI HẠN

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

Tên đơn vị	Ngày 30/09/2018	Ngày 31/12/2017
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (I)	314.611.291.279	108.266.191.279
Công ty CP Quốc Cường Liên A (II)	134.881.689.158	134.881.689.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>449.492.980.437</b>	<b>243.147.880.437</b>



VND

	Năm nay	Năm trước
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	449.492.980.437	243.147.880.437
Phần bỏ lại thế thương mại	(2.274.830.267)	(2.274.830.267)
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	(1.733.638.448)	(1.225.259.332)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>445.485.511.722</b>	<b>239.647.790.838</b>

(ii) 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.

(iii) Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA") là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 03102226293 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 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 lọc nước và các dịch vụ khác.

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

Chú ý bao gồm khoản đầu tư tương ứng với 5% quyền sở hữu và quyền biểu quyết vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú có trụ sở tọa lạc tại số 11, Km 9 Xa lộ Hà Nội, Phường Hiệp Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại của HP là đầu tư và xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất và bán vật liệu xây dựng.

VND

**15. VAY NGÂN HÀNG**

	Ngày 30/9/2018	Ngày 31/12/2017
Vay ngắn hạn ngân hàng	141.457.995.000	139.075.018.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	25.431.001.397	35.925.523.195
Vay cá nhân	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.888.996.397</b>	<b>175.000.541.195</b>

VND

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

## 15. VAY NGÂN HÀNG (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	55.586.381.000	Ngày 24 tháng 02 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Từ 7,85 đến 9	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.
	11.640.000.000	Tháng 5/2018 đến 5/2019	Tài trợ dự án Bền du thuyền	8,00%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Bất động sản và Bền du thuyền Đà Nẵng, P. Nai Hiên Đông, Q Sơn Trà, TP. Đà Nẵng ( Công ty TNHH Bền Du Thuyền – công ty con vay)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN, Gia Lai	74.231.614.000	Ngày 17 tháng 03 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Từ 6,2 đến 8,5	Toàn bộ vườn cây cao su tọa lạc tại 919A,, 920, 924 và 928, Xã Ia Púch, Huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai. Số dư tiền gửi từ khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>141.457.995.000</u></b>				





## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 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	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai	150.000.000.000	Ngày 31 tháng 03 năm 2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 2	8,4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nguyễn Chi Thanh tại Phường Trà Bà- Pleiku- Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao su Bì 727046 tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện Iagrai 2
	265.918.729.761	Từ tháng 8/2019 đến Tháng 6/2029	Tài trợ dự án thủy điện Ayun Trung.	8,6	18 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường 7, quận 8, TP. HCM; Toàn bộ công trình Nhà máy thủy điện Ayun Trung tại xã Trang, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD625329 do UBND tỉnh Gia Lai cấp và vốn góp 126 tỷ đồng của Công ty CP Quốc Cường tại Công ty CP ĐT XT thủy điện Quốc Cường
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	45.182.133.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	6,9	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BD350885 tại xã Ia Grăng và Ia Tô, huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai.
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng	7.505.016.027	Đến ngày 21 tháng 8 năm 2019	Tài trợ dự án công trình thủy điện Iagrai 1	10 (cho Khoản vay VND) và 5,5 (cho khoản vay USD)	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên ô đất VND) và 5,5 (cho toạ lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>468.605.878.788</b>				
<i>Trong đó:</i> Nợ dài hạn đến hạn trả Nợ dài hạn	25.431.001.397 443.174.877.391				

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

**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
<b>Năm trước:</b>						
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
Lợi nhuận trong năm					396.268.773.965	396.268.773.965
Chia cổ tức					(236.611.206.600)	(236.611.206.600)
Trích quỹ khen thưởng & khác					(1.747.837.839)	(1.747.837.839)
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>
<b>Năm nay:</b>						
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
Chia cổ tức					(176.082.458.400)	(176.082.458.400)
Điều chỉnh khác					50.894.737	50.894.737
Lợi nhuận thuần trong năm					40.222.289.335	40.222.289.335
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>269.872.556.409</u>	<u>3.863.649.322.230</u>

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp đầu năm	-	-
Vốn góp tăng trong năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp cuối năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000

**24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30/9/2018	Ngày 31/12/2017
Số lượng cổ phiếu		
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
Cổ phiếu thường	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310

**24.4 Lãi trên mới cổ phiếu**

	30/09/2018	Năm trước
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:		
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
Lãi trên mới cổ phiếu	5	1.463

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**

	Quý III/2018	Quý III/2017
Lợi nhuận thuần phần bỏ cho cổ đông sở hữu	1.417.763.541	402.532.202.687
Cổ phiếu phổ thông của Công ty	275.129.141	275.129.141
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	5	1.463
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	275.129.141	275.129.141

**Doanh thu bán hàng**

	82.451.671.259	117.565.165.700
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	2.726.398.000	38.790.868.006
Doanh thu bán hàng hóa	56.258.490.000	58.443.795.929
Doanh thu bán điện	23.466.783.259	20.330.501.765
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>DOANH THU THUẬN</b>	<b>82.451.671.259</b>	<b>117.427.165.700</b>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2018	Quý III/2017
<b>26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.693.114.963</b>	<b>201.437.092.682</b>
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	199.918.150.000
Lãi tiền gửi	1.692.786.053	1.518.942.682
Lãi khác	328.910	-
<b>27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.714.498.181</b>	<b>105.467.115.989</b>
Giá vốn bất động sản	2.796.212.728	40.726.392.146
Giá vốn bán hàng hóa	54.496.993.612	56.626.441.110
Giá vốn bán điện	13.421.291.941	8.116.282.733
<b>28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.923.872.434</b>	<b>2.444.758.548</b>
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Chi phí lãi vay	6.395.736.228	4.317.548.675
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	91.901.247	-
Khác	436.234.959	(1.872.790.127)
<b>29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>		
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(967.855.014)</b>	<b>670.146.185</b>
Chi phí khác	2.520.242.112	630.243.166
Chi phí thường, phạt	738.606.788	(666.369.521)
Phạt vì phạm thuế	280.794.000	-
Chi phí khác	1.500.841.324	1.286.612.787
Thu do thanh lý hợp đồng	181.500.000	14.448.849
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
Lãi phát chậm thanh toán	156.072.316	431.112.435
Thu nhập khác	1.214.814.782	854.828.167
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.552.387.098	1.300.389.451
Lãi phát chậm thanh toán	156.072.316	431.112.435
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu do thanh lý hợp đồng	181.500.000	14.448.849
Thu nhập khác	1.214.814.782	854.828.167

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.

**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.

Bao 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**

	<b>Quý III /2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(58.877.716)	104.207.224.617
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiêu ( thừa)	-	-
Trong những năm trước	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(58.877.716)</b>	<b>104.207.224.617</b>

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 30 tháng 09 năm 2018, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Phải thu (phải trả)</b>
			<b>VND</b>

**Phải thu khách hàng**

Nguyễn Thị Anh Nguyệt	Bên liên quan	Bán hàng	66.000.956
Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng	7.915.635.078
Công ty TNHH TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Bán hàng	42.545.645.859

**50.527.281.893**

**Người mua trả tiền trước**  
Công ty CP ĐT Quốc  
Cường land

Bên liên quan

Bán hàng

<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty CP Dầu Tu	Bên liên quan	Môi giới	72.357.079.609
Quốc Cường Land	Bên liên quan	Xây dựng	316.313.132.466
PT Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tam ứng tiền dân bù	33.000.000.000
			<b>423.670.212.075</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Dang Thị Bích Thủy	Cổ đồng	Ban CP	1.030.000.000
Công ty CP BDS Hiệp Phú	Bên liên quan	Mượn tiền	82.004.998
Công ty TNHH Xây dựng và kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Tam ứng	7.500.000.000
Công ty CP An Ni	Bên liên quan	Mượn tiền	64.074.000
Hồ Việt Mạnh	Cổ đồng	Tam ứng dân bù dự án City Sông Mã	120.013.200.000
Công ty TNHH TM XDĐT PT Hưng Thịnh	Bên liên quan		63.141.711
Công ty CP Dầu Tu	Bên liên quan	Tam ứng	7.143.000.000
Quốc Cường Land	Bên liên quan	Tam ứng	12.792.566.000
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Tam ứng	55.057.000.000
Hồ Thị Diệu Thảo	Cổ đồng	Tam ứng	2.000.000.000
Công ty CP Bắc Phước Kiên	Bên liên quan	Mượn tiền	2.000.000.000
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty cổ phần Khang Hưng	Bên liên quan	Xây dựng	3.630.611.018
Công ty TNHH ĐT TMXD DV Đại Nam	Bên liên quan	Mua hàng hóa	9.022.620.000
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Thuế VP	192.000.000
			<b>12.845.231.018</b>

Hồ Thị Diệu Thảo	Bên liên quan	Mượn tiền	84.056.445.160
Công ty TNHH XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mượn tiền	17.685.960.403
Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Mượn tiền	160.404.650.000
Công ty CP Dầu Tu Quốc Cường Land	Bên liên quan	Mượn tiền	140.000.000.000
Công ty CP BDS Hiệp Phú Land	Bên liên quan	Mượn tiền	391.030.000.000
Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan	Mượn tiền	362.600.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yên	Bên liên quan	Mượn tiền	341.984.333.619
Bà Nguyễn N. Huyền My	Bên liên quan	Mượn tiền	147.362.049.769
Lâu Đức Duy	Bên liên quan	Mượn tiền	138.692.623.852
Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Mượn tiền	70.000.000
Ông Lại Thế Hà	Cổ đồng	Mượn tiền	64.950.000.000
Ông Hồ Việt Mạnh	Cổ đồng	Mượn tiền	45.500.250.000
Công ty CP Bắc Phước Kiến	Bên liên quan	Mượn tiền	125.344.767.052
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng giám đốc	Mượn tiền	251.398.549.945
			<b>2.271.079.629.800</b>

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

VND % Tàng/giảm  
 CHI TIÊU  
 Quý III/2018  
 Quý III/2017

<b>Tổng doanh thu HD kinh doanh, tài chính, khác</b>	<b>26,76%</b>	<b>85.697.173.320</b>	<b>320.302.646.833</b>
Trong đó:			
Doanh thu HD kinh doanh		82.451.671.259	117.565.165.700
Doanh thu HD tài chính		1.693.114.963	201.437.092.682
Doanh thu HD khác		1.552.387.098	1.300.389.451
<b>Chi phí giá vốn, tài chính và chi phí khác</b>	<b>71,74%</b>	<b>84.661.344.925</b>	<b>118.006.664.119</b>
Trong đó:			
Giá vốn hàng bán		70.714.498.161	105.467.115.989
Chi phí tài chính		6.923.872.434	2.444.758.548
Chi phí bán hàng		139.242.000	6.465.363.160
Chi phí quản lý		4.248.628.167	2.999.183.156
Chi phí khác		2.520.242.112	630.243.266
Phần lỗ công ty con		114.862.031	
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>0,51%</b>	<b>1.035.828.395</b>	<b>202.295.982.714</b>

- Nguyên nhân tăng (giảm) HDKD trong quý 3/2018 so với quý 3/2017:

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 3 năm 2018 so với quý 3 năm 2017 với tỷ lệ 26,7% tương ứng về giá trị giảm 320.302/85.697 tđ = 234.605 triệu đồng

Nguyên nhân doanh thu trong kỳ giảm hơn so với cùng kỳ năm trước là do trong kỳ Công ty chưa bán giao căn hộ cho khách hàng.

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 3 năm 2018 so với quý 3 năm 2017 với mức giảm là 33.345 triệu đồng = 118.006/84/84.661 tđ tương ứng với tỷ lệ 71,74%.

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

Lợi nhuận : Lợi nhuận quý 3 năm 2018 giảm so với quý 3 năm 2017 với mức độ: 202.295/1.035 tđ = 201.260 triệu đồng tương ứng tỷ lệ là 0,51%.

Lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước là do nguyên nhân Công ty chưa bán giao căn hộ cho khách hàng và trong kỳ này Công ty không có thu nhập từ chuyển nhượng dầu tư tài chính.

**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.

Người lập  
Nguyễn Thị Kim Dung

Đang Thị Bích Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 10 năm 2018