

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

**Quý 3 năm 2019**

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

## THÔNG TIN CHUNG

### MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8,464,130,273,474</b>	<b>8,857,200,068,871</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>38,538,842,141</b>	<b>133,194,055,567</b>
111	1. Tiền		36,638,842,141	28,994,055,567
112	2. Các khoản tương đương tiền		1,900,000,000	104,200,000,000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính</b>	<b>6</b>	<b>6,000,000,000</b>	<b>18,099,983,992</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6,000,000,000	18,099,983,992
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>495,084,553,296</b>	<b>1,120,053,175,651</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	98,590,121,440	136,086,940,124
132	2. Trả trước cho người bán	8	225,359,396,131	801,302,756,148
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác		-	-
136	4. Các khoản phải thu khác	9	172,135,035,725	183,663,479,379
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>VI. Hàng tồn kho</b>		<b>7,848,712,607,766</b>	<b>7,514,812,074,710</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	7,853,846,913,368	7,519,946,380,312
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11	(5,134,305,602)	(5,134,305,602)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>75,794,270,271</b>	<b>71,040,778,951</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		35,111,035,011	34,180,454,860
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		38,074,685,792	35,089,669,784
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2,608,549,468	1,770,654,307
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,292,915,065,964</b>	<b>2,159,932,857,731</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn khác</b>	<b>9</b>	<b>153,330,268,940</b>	<b>153,330,268,940</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		153,330,268,940	153,330,268,940
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1,089,353,063,936</b>	<b>1,100,504,124,557</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1,041,782,351,067	1,052,914,395,696
222	Nguyên giá		1,176,180,482,445	1,164,584,708,877
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(134,398,131,378)	(111,670,313,181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	47,570,712,869	47,589,728,861
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,723,569,120
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(95,887,131)	(133,840,259)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>19,805,364,636</b>	<b>20,627,735,766</b>
231	Nguyên giá		27,412,370,931	27,412,370,931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(7,607,006,295)	(6,784,635,165)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>271,784,678,205</b>	<b>237,735,976,299</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	271,784,678,205	237,735,976,299
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>745,769,305,264</b>	<b>633,410,781,007</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		611,490,105,264	611,739,813,079
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		134,279,200,000	21,670,967,928
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>12,872,384,983</b>	<b>14,323,971,162</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1,194,313,937	1,193,081,427
268	2. Tài sản dài hạn khác		24,045,120	377,267,629
269	3. Lợi thế thương mại		11,654,025,926	12,753,622,106
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10,757,045,339,438</b>	<b>11,017,132,926,602</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ( tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2019

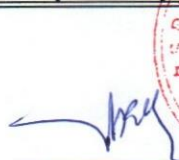
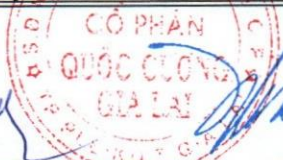

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6,539,928,664,324</b>	<b>6,837,975,381,721</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6,126,394,858,089</b>	<b>6,411,374,329,590</b>
311	1. Phải trả người bán	17	44,848,200,375	66,594,918,338
312	2. Người mua trả tiền trước	18	65,153,581,837	5,041,898,513
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	12,950,090,190	13,084,351,256
314	4. Phải trả người lao động		1,062,249,261	2,280,955,775
315	5. Chi phí phải trả	20	81,402,106,933	65,498,780,133
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	1,289,189,960,307	1,213,647,042,063
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	4,549,889,866,386	4,871,228,039,664
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	81,401,270,000	173,479,102,775
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		497,532,800	519,241,073
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>413,533,806,235</b>	<b>426,601,052,131</b>
<b>333</b>	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	-	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	3. Phải trả dài hạn khác		291,396,000	291,396,000
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	406,650,000,000	420,000,000,000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		6,592,410,235	6,309,656,131
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4,217,116,675,114</b>	<b>4,179,157,544,881</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	24	<b>4,217,116,675,114</b>	<b>4,179,157,544,881</b>
411	1. Vốn cổ phần		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		452,171,144,828	378,055,741,392
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		171,168,764,465	207,325,037,668
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10,757,045,339,438</b>	<b>11,017,132,926,602</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

CHI TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	115,640,368,787	82,451,671,259	689,085,353,877	519,119,769,349
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2		10,745,850	-	10,745,850	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		115,629,622,937	82,451,671,259	689,074,608,027	519,119,769,349
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	72,523,573,666	70,714,498,181	587,892,027,544	318,701,207,645
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		43,106,049,271	11,737,173,078	101,182,580,483	200,418,561,704
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	330,312,103	1,693,114,963	26,527,682,621	3,667,510,686
7. Chi phí tài chính	22	27	33,024,714,804	6,923,872,434	57,248,714,948	19,595,477,240
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		33,021,793,277	6,395,736,228	46,955,819,986	18,990,690,039
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24		(91,864,366)	(114,862,031)	(410,306,171)	(535,622,457)
9. Chi phí bán hàng	25		13,741,055,736	139,242,000	19,855,792,914	117,566,963,652
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,736,970,706	4,248,628,167	13,748,126,642	22,140,367,334
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(8,158,244,238)	2,003,683,409	36,447,322,429	44,247,641,707
12. Thu nhập khác	31	28	60,507,705,905	1,552,387,098	64,750,909,890	24,849,002,122
13. Chi phí khác	32	28	3,161,422,236	2,520,242,112	9,347,668,830	11,488,484,844
14. Lợi nhuận khác	40		57,346,283,669	(967,855,014)	55,403,241,060	13,360,517,278
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		49,188,039,431	1,035,828,395	91,850,563,489	57,608,158,985
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12,098,181,168	(58,877,716)	17,761,603,561	13,806,669,105
17. Thuế TNDN hoãn lại	52		224,002,825	(178,794,843)	282,754,104	(678,621,391)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		36,865,855,438	1,273,500,954	73,806,205,824	44,480,111,271
<i>Phân bổ:</i>						
18.1 Lợi ích của CĐ không KS			(652,223,944)	(144,262,587)	(313,209,178)	4,257,821,936
18.2 Cổ đông của Công ty			37,518,079,382	1,417,763,541	74,119,415,002	40,222,289,335
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		136	5	269	146
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

  
  
Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		91,850,563,489	<b>57,608,158,985</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		23,595,362,113	31,166,370,840
3	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		1,413,770,519	(177,126,792)
4	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		(11,428,892)	135,904,702
5	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(12,618,054,348)	(2,649,561,719)
6	Chi phí lãi vay	27	56,421,064,671	18,990,690,039
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>160,651,277,552</b>	<b>105,074,436,055</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		219,062,843,448	(543,672,433,977)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(333,906,828,056)	(696,643,374,308)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		61,157,401,184	1,543,098,853,277
12	Tăng, Giảm chi phí trả trước		(931,812,661)	107,284,421,480
13	Tiền lãi vay đã trả		(44,346,993,013)	18,963,665,951
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.1	(17,511,829,385)	(92,017,668,513)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21,708,273)	(2,159,450,000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>44,152,350,796</b>	<b>439,928,449,965</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(48,446,530,959)	(312,597,675,192)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi để cho vay mua công cụ		-	-
24	Tiền thu hồi từ cho vay, tiền gửi		12,099,983,992	-
25	Tiền chi để đầu tư vào công ty khác		(82,500,000,000)	(244,845,100,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		103,765,200,000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		3,403,512,469	3,070,322,145
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(11,677,834,498)</b>	<b>(554,372,453,047)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	193,000,000,000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu DN đã phát hành		(21,700,000,000)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		248,451,000,000	340,519,327,843
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(353,880,729,724)	(216,438,225,798)
36	Chi trả cổ tức		-	(88,545,553,463)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ HĐ tài chính</b>		<b>(127,129,729,724)</b>	<b>228,535,548,582</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018</i>
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(94,655,213,426)	114,091,545,500
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	133,194,055,567	97,776,284,431
70	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	38,538,842,141	211,867,829,931



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 28 tháng 10 năm 2019



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

***Cơ cấu tổ chức***

Công ty có các công ty con như sau:

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng ("DNM") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo GCNĐKKD số 321022000134 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và được cấp đổi ngày 16/03/2016 mã số doanh nghiệp: 0401409110 DNM có trụ sở tọa lạc tại Phường Nại Hiền Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, kinh doanh tòa nhà văn phòng và căn hộ cho thuê, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, dịch vụ bến du thuyền, cửa hàng thương mại và các dịch vụ liên quan khác. Vào ngày 16 tháng 03 năm 2016, Công ty đã mua 90% vốn chủ sở hữu của DNM.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**(tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức***(tiếp theo)

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng***

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

**2.3 *Kỳ kế toán năm***

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con quý III/2019 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019.

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

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

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

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**(tiếp theo)

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.7 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.8 Chi phí trả trước**

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

**3.9 Hợp nhất kinh doanh**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

#### 3.10 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

#### 3.11 *Đầu tư khác*

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

#### 3.12 *Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính*

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

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

#### 3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

#### 3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.16 *Lãi trên mỗi cổ phiếu*

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

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

#### 3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.20 Thông tin bộ phận

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Tiền mặt	852.864.806	13.185.526.113
Tiền gửi ngân hàng	35.785.977.335	15.808.529.454
Các khoản tương đương tiền (i)	1.900.000.000	104.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.538.842.141</b>	<b>133.194.055.567</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% - 5,2%/năm.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
<b>Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>18.099.983.992</b>

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Phải thu bên thứ ba	75.716.321.440	136.003.500.811
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 30)	22.873.800.000	83.439.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.590.121.440</b>	<b>136.086.940.124</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Trả trước bên thứ ba (i)	104.600.279.488	494.222.801.637
Trả trước bên liên quan (Thuyết minh số 30)	120.759.116.643	307.079.954.511
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.359.396.131</b>	<b>801.302.756.148</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**  
**- KHOẢN PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Phải thứ ba	160.738.863.977	142.890109.813
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	11.396.171.748	40.773.369.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>172.135.035.725</b>	<b>183.663.479.379</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-

**- KHOẢN PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Ký quỹ	11.639.000.000	11.639.000.000
Đầu tư dự án Tân Phong (i)	74.312.741.440	74.312.741.440
Dự án khu dân cư Phước Kiển(ii)	67.378.527.500	67.378.527.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.330.268.940</b>	<b>153.330.268.940</b>

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

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

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

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

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Số đầu năm	1.000.000.000	12.554.329.963
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	-	(11.554.329.963)
Số cuối năm	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Bất động sản dở dang(*)	7.369.437.421.732	7.064.464.676.024
Bất động sản hàng hóa	419.975.809.912	418.560.851.815
Nguyên vật liệu	29.504.422.552	28.954.514.149
Chi phí sản xuất dở dang, khác	2.228.286.229	1.802.321.561
Hàng hóa	12.731.436.450	566.049.699
Thành phẩm	6.201.480.441	4.418.170.344
Chi phí khai thác cao su	13.768.056.052	618.095.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.853.846.913.368</b>	<b>7.519.946.380.312</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.134.305.602)	(5.134.305.602)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>7.848.712.607.766</b>	<b>7.514.812.074.710</b>

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

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

	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Số đầu năm	5.134.305.602	19.687.349.134
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(14.553.043.532)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.134.305.602</b>	<b>5.134.305.602</b>

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 2019

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	710.272.801.151	265.459.402.542	68.548.991.158	1.028.006.121	119.275.507.905	1.164.584.708.877
Tăng trong năm	11.961.302.659	0	-365.529.091	0	0	11.595.773.568
Phân loại lại	1.170.468.977	-1.270.938.977	100.470.000	0	0	0
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	723.404.572.787	264.188.463.565	68.283.932.067	1.028.006.121	119.275.507.905	1.176.180.482.445
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(59.777.707.126)	(35.617.587.730)	(9.845.302.401)	(1.028.006.121)	(5.401.709.803)	(111.670.313.181)
Khấu hao trong năm	(12.757.504.900)	(4.496.823.477)	(1.269.749.191)	-	(4.472.831.538)	(22.996.909.106)
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	(72.535.212.026)	(40.114.411.207)	(11.115.051.592)	(1.028.006.121)	(9.605.450.432)	(134.398.131.378)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	650.495.094.025	229.841.814.812	58.703.688.757	-	113.873.798.102	1.052.914.395.696
Số cuối năm	650.869.360.731	224.074.052.358	57.168.880.475	-	109.670.057.473	1.041.782.351.067

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

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất không thời hạn	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	154.969.120	<b>47.723.569.120</b>
Tăng (giảm) trong kỳ		56.969.120	56.969.120
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>98.000.000</u>	<b><u>47.666.600.000</u></b>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm		(133.840.259)	<b>(133.840.259)</b>
Khấu hao trong kỳ		(19.015.992)	(12.677.328)
Thanh lý tài sản		56.969.120	56.969.120
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(95.887.131)</u>	<b><u>(95.887.131)</u></b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>21.128.861</u>	<b><u>47.589.728.861</u></b>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>2.112.869</u>	<b><u>47.570.712.869</u></b>

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Dự án nông trường cao su	242.787.422.452	232.425.528.776
Dự án thủy điện Ayun Trung	27.768.348.753	1.295.357.941
Khác	<u>1.228.907.000</u>	<u>4.015.089.582</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>271.784.678.205</u></b>	<b><u>237.735.976.299</u></b>

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

### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

#### 15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

VND

Tên đơn vị	Ngày 30/09/2019		Ngày 31/12/2018	
	Giá trị đầu tư	% tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	% tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (i)	314.611.291.279	43,81	314.611.291.279	43,81
Công ty CP Quốc Cường Liên Á (ii)	134.881.689.158	31,39	134.881.689.158	31,39
Công ty CP BĐS Sông Mã (iii)	166.424.561.328	49,9	166.424.561.328	49,9
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>615.917.541.765</u></b>		<b><u>615.917.541.765</u></b>	

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

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

Cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	<b>615.917.541.765</b>	615.917.541.765
Phân bổ lợi thế thương mại	-2.274.830.267	(2.274.830.267)
Phần lỗ lũy kế trong công ty liên kết	-2.152.606.234	(1.902.898.419)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.490.105.264</b>	<b>611.739.813.079</b>

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

#### 15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

## 16. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Vay ngắn hạn ngân hàng	<b>72.651.270.000</b>	128.314.011.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	8.750.000.000	45.165.091.775
Vay cá nhân	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.401.270.000</b>	<b>173.479.102.775</b>

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 2019

**16. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	60.164.360.000	Ngày 12 tháng 11 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	Từ 7,5 đến 8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN. Gia Lai	12.486.910.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2019	Bổ sung vốn lưu động	7,6%	Vườn cao su tọa lạc tại Xã Ia Puch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai; Sổ tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.651.270.000</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Phải trả bên thứ ba	44.848.200.375	51.905.583.143
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	-	14.689.335.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.848.200.375</b>	<b>66.594.918.338</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Ứng trước từ bên thứ ba	44.653.581.837	5.041.898.513
Ứng trước từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	20.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.153.581.837</b>	<b>5.041.898.513</b>

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.363.449.188	9.272.128.819
Thuế khác	2.586.641.002	3.812.222.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.950.090.190</b>	<b>13.084.351.256</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>81.402.106.933</b>	<b>65.498.780.133</b>
Lãi vay phải trả	74.786.563.170	63.060.440.631
Khác	6.615.543.763	2.438.339.502
<b>Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lãi vay phải trả	-	-
Khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.402.106.933</b>	<b>65.498.780.133</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Ngày 30/09/2019</i>	<i>Ngày 31/12/2018</i>
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiển	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Phải trả bên thứ ba	658.621.201.216	1.164.422.392.693
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	1.008.468.665.170	824.005.646.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.549.889.866.386</u></b>	<b><u>4.871.228.039.664</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**23. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	<i>Ngày 30/09/2019</i>	<i>Ngày 31/12/2018</i>
Vay dài hạn ngân hàng	406.650.000.000	420.000.000.000
Vay dài hạn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>406.650.000.000</u></b>	<b><u>420.000.000.000</u></b>

## 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 2019

### 23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai	148.125.000.000	Ngày 02 tháng 04 năm 2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 2	10,1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường Trà Bả- Pleiku- Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai , giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện lagrai 2
	269.150.000.000	Từ tháng 10/2019 đến Tháng 6/2029	Tài trợ dự án thủy điện Ayun Trung .	10,1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất tại địa chỉ phường 7, quận 8, TP. HCM; Công trình Nhà máy thủy điện Ayun Trung tại xã Trang, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai và vốn góp của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai tại Công ty CP thủy điện Quốc Cường.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>415.400.000.000</b>				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	8.750.000.000				
Nợ dài hạn	406.650.000.000				

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 2019

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<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
Số cuối 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
<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
Số cuối năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	452.171.144.828	4.045.947.910.649

4.045.947.910.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

	VNĐ	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

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

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành, góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ, do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310

**24.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

	VNĐ	
	30/09/2019	Ngày 31/12/2018
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	74.119.415.002	40.222.289.335
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	269	146

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

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng**

	VNĐ	
	Quý III/2019	Quý III/2018
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>115.640.368.787</b>	<b>82.451.671.259</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	72.321.373.058	2.726.398.000
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	7.332.790.501	56.258.490.000
<i>Doanh thu bán điện</i>	35.986.205.228	23.466.783.259
<b>Trừ:</b>		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<u>10.745.850</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

<b>DOANH THU THUẦN</b>		<b>115.629.622.937</b>	<b>82.451.671.259</b>
<b>25.2</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		VND
		<b>Quý III/2019</b>	<b>Quý III/2018</b>
	Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
	Lãi tiền gửi	319.753.772	1.692.786.053
	Lãi khác	10.558.331	328.910
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>330.312.103</b>	<b>1.693.114.963</b>
<b>26.</b>	<b>GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		VND
		<b>Quý III/2019</b>	<b>Quý III/2018</b>
	Giá vốn bất động sản	52.833.426.705	2.796.212.728
	Giá vốn bán hàng hóa	8.917.899.138	54.496.993.512
	Giá vốn bán điện	10.772.247.823	13.421.291.941
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.523.573.666</b>	<b>70.714.498.181</b>
<b>27.</b>	<b>CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		VND
		<b>Quý III/2019</b>	<b>Quý III/2018</b>
	Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-
	Chi phí lãi vay	33.021.793.277	6.395.736.228
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	91.901.247
	Khác	2.921.527	436.234.959
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.024.714.804</b>	<b>6.923.872.434</b>
<b>28.</b>	<b>THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>		VND
		<b>Quý III/2019</b>	<b>Quý III/2018</b>
	<b>Thu nhập khác</b>	<b>60.507.705.905</b>	<b>1.552.387.098</b>
	Lãi phạt chậm thanh toán		156.072.316
	Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-
	Tiền bồi thường hợp đồng	59.746.502.959	181.500.000
	Thu nhập khác	761.202.946	1.214.814.782
	<b>Chi phí khác</b>	<b>3.161.422.236</b>	<b>2.520.242.112</b>
	Phạt chậm thanh toán hợp đồng		280.794.000
	Phí bồi thường, phạt	1.454.119.708	738.606.788
	Chi phí khác	1.707.302.528	1.500.841.324
	<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>57.346.283.669</b>	<b>(967.855.014)</b>
<b>29.</b>	<b>THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>		
	Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") như sau:		
	<b>Hoạt động bất động sản và hoạt động khác</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

**Hoạt động thùy điện**

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

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

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Quý III /2019	Quý III/2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.098.181.168	(58.877.716)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu ( thừa)	-	-
Trong những năm trước	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.098.181.168</u></b>	<b><u>(58.877.716)</u></b>

VND

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 2019, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

**Phải thu khách hàng**

Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Bán hàng	17.755.800.000
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Bán hàng	5.118.000.000
			<b><u>22.873.800.000</u></b>

**Trả trước cho người bán**

Công ty CP Khang Hưng	Bên liên quan	Ứng tiền thi công	542.749.975
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Ứng tiền DV	61.797.656.687
Công ty TNHH TM XD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh		Ứng tiền thi công	58.418.709.981
			<b><u>120.759.116.643</u></b>

**Các khoản phải trả, phải nộp khác**

Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	Cho mượn	152.904.650.000
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	Bên liên quan	Cho mượn	3.289.532.501

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 2019

Công ty TNHH TM XD ĐTPT Nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cho mượn	16.554.925.425
Công ty CP Chánh Nghĩa Quốc Cường			72.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Cho mượn	194.035.000.000
Bà Nguyễn N. Huyền My	Bên liên quan	Cho mượn	60.869.677.947
Ông Lại Thế Hà	Cổ đông Tổng giám đốc	Cho mượn	28.767.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan		Cho mượn	67.507.549.945
Cổ đông khác		Cho mượn	412.040.329.352
			<b><u>1.008.468.665.170</u></b>

**Các khoản phải thu khác**

Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Cho mượn	11.396.171.748
			<b><u>11.396.171.748</u></b>

**Người mua trả tiền trước**

Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Trả trước tiền hàng	20.500.000.000
			<b><u>20.500.000.000</u></b>

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

CHỈ TIÊU	% Tăng/giảm	Quý III/2019	Quý III/2018
<b>Tổng doanh thu HĐ kinh doanh, tài chính, khác</b>	<b>205,9%</b>	<b>176.467.640.945</b>	<b>85.697.173.320</b>
Trong đó :			
Doanh thu HĐ kinh doanh		115.629.622.937	82.451.671.259
Doanh thu HĐ tài chính		330.312.103	1.693.114.963
Doanh thu HĐ khác		60.507.705.905	1.552.387.098
<b>Chi phí giá vốn , tài chính và chi phí khác</b>	<b>150,3%</b>	<b>127.279.601.514</b>	<b>84.661.344.925</b>
Trong đó :			
Giá vốn hàng bán		72.523.573.666	70.714.498.181
Chi phí tài chính		33.024.714.804	6.923.872.434
Chi phí bán hàng		13.741.055.736	139.242.000
Chi phí quản lý		4.736.970.706	4.248.628.167
Chi phí khác		3.161.422.236	2.520.242.112
Phân lãi/lỗ công ty liên kết		-91.864.366	-114.862.031
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.748,7%</b>	<b>49.188.039.431</b>	<b>1.035.828.395</b>

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

+ Doanh thu : Tổng doanh thu các hoạt động trong quý 3 năm 2019 so với quý 3 năm 2018 với tỷ lệ 205,9% tương ứng về giá trị tăng **176.467/85.697 trđ= 90.770 triệu đồng**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(tiếp theo)  
cho Quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019

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

+ Chi phí : Chi phí giá vốn, chi phí tài chính và chi phí khác quý 3 năm 2019 so với quý 3 năm 2018 với mức tăng là **42.618 triệu đồng= 127.279/84.661trd** tương ứng với tỷ lệ **150,3%** .

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

Lợi nhuận : Lợi nhuận quý 3 năm 2019 tăng so với quý 3 năm 2018 với mức độ: **49.188/1.035 = 48.153 triệu đồng** tương ứng tỷ lệ tăng là **4.748,7%** .

Lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm trước là do nguyên nhân Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng.

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

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



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

