

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận
đăng ký kinh doanh**

Số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 18 tháng 5 năm 2015.

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch
Ông Lại Thế Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên (đến ngày 16.11.2018)
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên (đến ngày 29.06.2018)

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
Ông Nguyễn Đa Thời	Thành viên (đến ngày 29.06.2018)
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên (từ ngày 29.06.2018)

Ban Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Cường	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 16.11.2018)

Người đại diện theo pháp luật

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
------------------------	---------------

Trụ sở chính

Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 65. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên phù 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Giám đốc của Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 65.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Mai Viết Hùng Trần
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2018-006-1

Chữ ký được ủy quyền
Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8310
TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2019



Lương Thị Ánh Tuyết
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3048-2019-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.858.035.603.035	9.656.548.544.486
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	133.194.055.567	97.776.284.431
111	Tiền		28.994.055.567	47.776.284.431
112	Các khoản tương đương tiền		104.200.000.000	50.000.000.000
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		18.099.983.992	17.351.864.583
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	18.099.983.992	17.351.864.583
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.120.053.175.651	2.576.944.979.325
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	136.086.940.124	144.367.296.865
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	801.302.756.148	1.202.096.392.115
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	183.663.479.379	1.243.035.620.308
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.000.000.000)	(12.554.329.963)
140	Hàng tồn kho	10	7.514.812.074.710	6.917.499.915.336
141	Hàng tồn kho		7.519.946.380.312	6.937.187.264.470
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.134.305.602)	(19.687.349.134)
150	Tài sản ngắn hạn khác		71.876.313.115	46.975.500.811
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	35.015.989.024	13.621.243.656
152	Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ		35.089.669.784	32.918.264.919
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.770.654.307	418.126.067
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	17.866.169

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.159.097.323.567	1.688.167.911.902
210	Các khoản phải thu dài hạn		153.330.268.940	141.691.268.940
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	153.330.268.940	141.691.268.940
220	Tài sản cố định		1.100.504.124.557	597.647.518.737
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	1.052.914.395.696	550.032.435.220
222	Nguyên giá		1.164.584.708.877	641.941.144.736
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(111.670.313.181)	(91.908.709.516)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	47.589.728.861	47.615.083.517
228	Nguyên giá		47.723.569.120	47.723.569.120
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(133.840.259)	(108.485.603)
230	Bất động sản đầu tư	14	20.627.735.766	21.724.230.605
231	Nguyên giá		27.412.370.931	27.412.370.931
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.784.635.165)	(5.688.140.326)
240	Tài sản dở dang dài hạn		237.735.976.299	328.368.521.537
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	237.735.976.299	328.368.521.537
250	Đầu tư tài chính dài hạn		633.410.781.007	261.318.758.766
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(b)	611.739.813.079	239.647.790.838
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(c)	21.670.967.928	21.670.967.928
260	Tài sản dài hạn khác		13.488.436.998	337.417.613.317
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	357.547.263	118.054.607.303
268	Tài sản dài hạn khác		377.267.629	377.267.629
269	Lợi thế thương mại	16	12.753.622.106	218.985.738.385
270	TỔNG TÀI SẢN		11.017.132.926.602	11.344.716.456.388

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
				(Trình bày lại – Thuyết minh 44)
300	NỢ PHẢI TRẢ		6.837.975.381.721	7.244.712.572.932
310	Nợ ngắn hạn		6.411.374.329.590	6.919.166.706.506
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	66.594.918.338	112.996.648.198
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	5.041.898.513	28.342.101.867
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	19	13.084.351.256	93.054.845.012
314	Phải trả người lao động		2.280.955.775	3.039.323.803
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20	65.498.780.133	61.282.439.882
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.213.647.042.063	756.048.502.056
319	Phải trả ngắn hạn khác	22	4.871.228.039.664	5.688.577.613.420
320	Vay ngắn hạn	23(a)	173.479.102.775	175.000.541.195
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		519.241.073	824.691.073
330	Nợ dài hạn		426.601.052.131	325.545.866.426
337	Phải trả dài hạn khác		291.396.000	291.396.000
338	Vay dài hạn	23(b)	420.000.000.000	310.846.325.846
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24	6.309.656.131	14.408.144.580
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.179.157.544.881	4.100.003.883.456
410	Vốn chủ sở hữu		4.179.157.544.881	4.100.003.883.456
411	Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	26	807.235.430.600	807.235.430.600
415	Cổ phiếu quỹ	26	(1.690.000)	(1.690.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	26	35.249.925.221	35.249.925.221
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	26	293.194.108.831	405.682.130.737
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		231.902.114.717	236.079.418.306
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		61.291.994.114	169.602.712.431
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	292.186.670.229	100.544.986.898
440	TỔNG NGUỒN VỐN		11.017.132.926.602	11.344.716.456.388



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

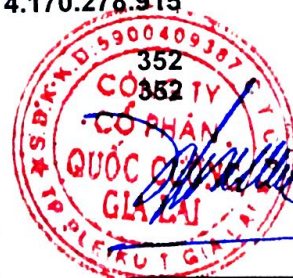
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
01 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		732.181.115.080	856.705.933.334
02 Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	732.181.115.080	856.705.933.334
11 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	32	(494.605.504.983)	(708.122.654.368)
20 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		237.575.610.097	148.583.278.966
21 Doanh thu hoạt động tài chính	33	37.321.968.871	429.261.626.222
22 Chi phí tài chính	34	(30.621.383.019)	(25.151.629.936)
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.482.912.046)	(24.197.456.776)
24 Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết		(677.639.087)	25.525.024.329
25 Chi phí bán hàng	35	(118.976.204.677)	(28.110.665.319)
26 Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	(37.332.185.739)	(23.403.441.952)
30 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		87.290.166.446	526.704.192.310
31 Thu nhập khác		25.956.703.315	4.156.238.921
32 Chi phí khác		(6.716.867.674)	(17.878.980.281)
40 Lợi nhuận/(lỗ) khác	37	19.239.835.641	(13.722.741.360)
50 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		106.530.002.087	512.981.450.950
51 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	38	(13.576.493.630)	(104.207.224.617)
52 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	38	8.098.488.449	(11.172.757.077)
60 Lợi nhuận sau thuế TNDN		101.051.996.906	397.601.469.256
61 Phân bổ cho Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		96.881.717.991	396.268.773.965
62 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.170.278.915	1.332.695.291
70 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29		1.440
71 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29		1.440

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

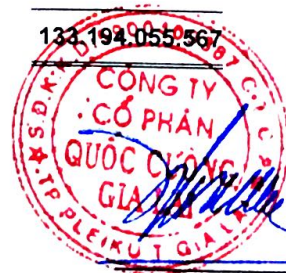
Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
Mã số	Thuyết minh		
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	106.530.002.087	512.981.450.950
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	38.737.467.407	28.094.511.735
03	Các khoản dự phòng	(26.107.373.495)	(12.913.602.623)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	10.120.969
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(36.644.329.784)	(451.405.844.128)
06	Chi phí lãi vay	30.482.912.046	24.197.456.776
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	112.998.678.261	100.964.093.679
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	1.146.961.475.472	(717.846.888.263)
10	Tăng hàng tồn kho	(577.592.687.318)	(819.089.941.878)
11	Tăng các khoản phải trả	170.625.767.493	4.504.225.249.193
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	96.302.314.672	(382.392.037.804)
14	Tiền lãi vay đã trả	(32.307.124.061)	(340.266.625.216)
15	Thuế TNDN đã nộp	(86.257.103.387)	(25.417.347.806)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	830.731.321.132	2.320.176.501.905
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(444.981.498.903)	(166.488.013.233)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	818.181.818
23	Chi tiền để gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	(748.119.409)	(121.864.583)
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(372.769.661.328)	(1.447.517.411.744)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	788.080.000.000
27	Thu lãi tiền gửi	4.229.669.467	3.073.517.471
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(814.269.610.173)	(822.155.590.271)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	453.020.541.000	609.656.995.855
34	Chi trả nợ gốc vay	(345.502.152.716)	(1.993.211.961.553)
36	Chi trả cổ tức	(88.562.328.107)	(118.809.852.475)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	18.956.060.177	(1.502.364.818.173)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	35.417.771.136	(4.343.906.539)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 97.776.284.431	102.120.190.970
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 133.194.055.567	97.776.284.431


 Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập


 Nguyễn Văn Trường
 Kế toán trưởng




 Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng giám đốc
 Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 65 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 ngày 18 tháng 5 năm 2015.

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 211 nhân viên (2017: 181 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 7 công ty con và 3 công ty liên kết. Chi tiết các công ty con và công ty liên kết được trình bày như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

(a) Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ trụ sở chính	2018		2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	90	90	90	90
2	Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	90	90	90	90
3	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phát	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	90	90	90	90
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	90	90	90	90
5	Công ty Cổ phần Giai Việt (*)	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	74,45	74,45	98,9	98,9
6	Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	80	80	80	80
7	Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam	74,68	74,68	-	-
8	Công ty Cổ phần Bất Động sản Sông Mã (**)	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, kinh doanh phát triển nhà, môi giới mua bán nhà	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	-	-	99,8	99,8

(*) Hiện nay, Tập đoàn nắm giữ 74,45% quyền sở hữu và quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Giai Việt trong đó 50% quyền biểu quyết trực tiếp và 24,45% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sông Mã.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 49,9% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã. Do đó, Tập đoàn còn nắm giữ 49,9% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã và khoản đầu tư này trở thành khoản đầu tư vào công ty liên kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**Mẫu số B 09 – DN/HN****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ trụ sở chính	2018		2017	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	43,81	43,81	43,81	43,81
2	Công ty Cổ phần Bất Động sản Sông Mã	Xây dựng dân dụng, công nghiệp, kinh doanh phát triển nhà, môi giới mua bán nhà	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	49,9	49,9	-	-
3	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên A	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	31,39	31,39	31,39	31,39

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo 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 hợp nhất tại nước CHXHCN Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm vào việc trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “đồng”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua hoặc tỷ giá bán hoặc tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty con (tiếp theo)**

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghịệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghịệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong công ty liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty liên kết (tiếp theo)**

Các chính sách kế toán của các công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên công ty liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các công ty liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.7 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2.9 Đầu tư**(a) Đầu tư vào các công ty liên kết**

Đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.4).

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư (tiếp theo)****(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.10 Tài sản cố định*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nếu ngắn hơn. Thời gian khấu hao của các loại tài sản như sau:

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

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Tài sản cố định(tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

*Khấu hao***(a) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê**

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa

25 năm

(b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Tổn thất bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy. Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.12 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. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.14 Vay và nợ thuê tài chính

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm của khách hàng đã trả trước đặt cọc cho các dự án mà Tập đoàn đang kinh doanh. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN tại thời điểm báo cáo.

2.19 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN có thể được chia cho các nhà đầu tư/ cổ đông sau 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:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất.

2.20 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(b) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(c) Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua, phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm lãi tiền vay, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí cho nhân viên bán hàng, giới thiệu và quảng cáo sản phẩm, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển và chi phí bằng tiền khác.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các chi phí về lương và phúc lợi của nhân viên bộ phận quản lý, chi phí dụng cụ văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp và chi phí bằng tiền khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt 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 khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh và theo khu vực địa lý.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Báo cáo bộ phận (tiếp theo)**

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

2.29 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**3.1 Mua công ty trong năm**

Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

(a) Mua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (“Sông Mã”)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua 99,8% lợi ích vốn chủ sở hữu của Sông Mã. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Sông Mã tại ngày mua và sử dụng giá trị tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Sông Mã.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Sông Mã với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

	Giá trị tạm thời ghi nhận tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	49.577.390	-	49.577.390
Các khoản phải thu ngắn hạn	125.341.600.667	-	125.341.600.667
Hàng tồn kho	45.279.060.000	38.105.220.000	83.384.280.000
Tài sản khác	70.538.356.600	-	70.538.356.600
	241.208.594.657	38.105.220.000	279.313.814.657
Nợ phải trả			
Phải trả khác	(161.625.583.498)	-	(161.625.583.498)
Tài sản thuần	79.583.011.159	38.105.220.000	117.688.231.159
Lợi thế thương mại (Thuyết minh 16)	253.572.154.863	(38.029.009.560)	215.466.934.863
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	159.166.022	76.210.440	235.376.462
Tổng giá phí	332.996.000.000	-	332.996.000.000

Tuy nhiên, tại ngày 27 tháng 12 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 49,9% vốn cổ phần của Sông Mã với số tiền là 166.520.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 49,9% vốn cổ phần của Sông Mã và ghi nhận phần đầu tư vào Sông Mã là đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện (tiếp theo)

(b) Mua Công ty Cổ phần Hiệp Phúc (“Hiệp Phúc”)

Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua 90% lợi ích vốn chủ sở hữu của Hiệp Phúc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Hiệp Phúc tại ngày mua và sử dụng giá trị tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Hiệp Phúc.

Trong năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc đàm phán giá phí và việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Hiệp Phúc với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

	Giá trị tạm thời ghi nhận tại ngày mua VND	Điều chỉnh giá trị hợp lý và giá phí giao dịch hợp nhất VND	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.316.338.324	-	63.316.338.324
Các khoản phải thu ngắn hạn	115.855.500	-	115.855.500
Hàng tồn kho	33.868.504.410	27.465.920.000	61.334.424.410
Tài sản khác	7.956.966.614	-	7.956.966.614
	105.257.664.848	27.465.920.000	132.723.584.848
Nợ phải trả			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(3.000.000.000)	-	(3.000.000.000)
Phải trả khác	(72.873.832.455)	-	(72.873.832.455)
Tài sản thuần	29.383.832.393	27.465.920.000	56.849.752.393
Lợi thế thương mại (Thuyết minh 16)	110.214.520.846	(95.553.238.439)	14.661.282.407
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.938.383.239	2.746.592.000	5.684.975.239
Giá phí	136.659.970.000	(70.833.910.439)	65.826.059.561

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2018 VND	2017 VND
Tiền mặt	13.185.526.113	15.311.997.097
Tiền gửi ngân hàng	15.808.529.454	32.464.287.334
Các khoản tương đương tiền (i)	104.200.000.000	50.000.000.000
	<u>133.194.055.567</u>	<u>97.776.284.431</u>

- (i) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất là 5%/năm. Bao gồm trong các khoản tương đương tiền là số tiền là 50.000.000.000 đồng đang được Ngân hàng phong tỏa để bảo lãnh thanh toán cho các khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án De Capella Quận 2 của Tập đoàn.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất là 6,5%/năm. Trong đó, số dư các hợp đồng tiền gửi là 6.000.000.000 Đồng và 12.099.983.992 Đồng được sử dụng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á VND	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia VND	Công ty Cổ phần Sông Mã VND	Tổng cộng VND
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	134.881.689.158	108.266.191.279	-	243.147.880.437
Tăng giá trị đầu tư	-	206.345.100.000	166.424.561.328	372.769.661.328
Số cuối năm	<u>134.881.689.158</u>	<u>314.611.291.279</u>	<u>166.424.561.328</u>	<u>615.917.541.765</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết				
Số đầu năm	(1.223.892.730)	(2.276.196.869)	-	(3.500.089.599)
Phần lỗ từ các công ty liên kết	(665.273.075)	(12.366.012)	-	(677.639.087)
Số cuối năm	<u>(1.889.165.805)</u>	<u>(2.288.562.881)</u>	<u>-</u>	<u>(4.177.728.686)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	133.657.796.428	105.989.994.410	-	239.647.790.838
Số cuối năm	<u>132.992.523.353</u>	<u>312.322.728.398</u>	<u>166.424.561.328</u>	<u>611.739.813.079</u>

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đây là khoản đầu tư tương ứng với 5% quyền sở hữu và quyền biểu quyết vào Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land có trụ sở tại TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2018	2017
	VND	VND
Bên thứ ba (*)	136.051.940.124	99.532.879.972
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	35.000.000	44.834.416.893
	<u>136.086.940.124</u>	<u>144.367.296.865</u>

(*) Chi tiết các khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải thu khách hàng:

	2018	2017
	VND	VND
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	<u>9.488.065.873</u>	<u>38.306.735.896</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán lần lượt là 1.000.000.000 Đồng và 1.126.639.963 Đồng như đã trình bày tại Thuyết minh 9.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018	2017
	VND	VND
Bên thứ ba (*)	494.222.801.637	406.461.737.951
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	307.079.954.511	795.634.654.164
	<u>801.302.756.148</u>	<u>1.202.096.392.115</u>

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Chi tiết các người bán chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư trả trước cho người bán ngắn hạn:

	2018 VND	2017 VND
Lý Kim Hoa (i)	125.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ADEC (“ADEC”) (ii)	161.700.000.000	149.831.684.315

- (i) Đây là tiền thanh toán trước theo hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- (ii) Đây là khoản tiền Công ty thanh toán trước cho ADEC về việc đồng ý nhận chuyển nhượng dự án Khu chung cư lô H – thuộc khu dân cư ADC. Để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, Công ty đã nhận thế chấp 5.323.551 cổ phần tại ADC do bà Trần Thị Thùy Hương sở hữu.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	2018 VND	2017 VND
Tạm ứng cho việc đền bù giải tỏa đất (i)	49.587.310.000	738.894.140.000
Cho mượn (ii)	40.320.432.158	404.697.111.493
Ký quỹ, ký cược (iii)	76.000.000.000	75.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	4.808.393.923	11.992.805.391
Phải thu khác	12.947.343.298	12.451.563.424
	<u>183.663.479.379</u>	<u>1.243.035.620.308</u>

- (i) Số tiền này thể hiện khoản tạm ứng liên quan đến việc đền bù tại Phường Long Phước, Quận 9.
- (ii) Số tiền này thể hiện các khoản cho mượn trong vòng 12 tháng.
- (iii) Số tiền này thể hiện khoản đặt cọc cho các cá nhân nhằm phát triển các dự án bất động sản.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(a) Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)**

Trong đó:

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	143.257.329.379	739.837.580.308
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	40.406.150.000	503.898.040.000
	<u>183.663.479.379</u>	<u>1.243.735.620.308</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có khoản phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư khoản phải thu ngắn hạn khác của khách hàng đã quá hạn thanh toán là 59.035.000.000 đồng như đã trình bày tại Thuyết minh số 9.

(b) Phải thu dài hạn khác

	2018 VND	2017 VND
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh		
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
Ký quỹ (iii)	11.639.000.000	-
	<u>153.330.268.940</u>	<u>141.691.268.940</u>

- (i) Đây là khoản đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư của Công ty để phát triển dự án “Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong” tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (ii) Đây là khoản đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư của Công ty để phát triển dự án khu dân cư Phước Kiển tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam..
- (iii) Đây là khoản ký quỹ để nhằm đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tại Thành phố Đà Nẵng.

8 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**(b) Phải thu dài hạn khác (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc còn trong hạn nhưng khó thu hồi.

9 NỢ QUÁ HẠN

	2018			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số năm quá hạn
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	1.000.000.000	-	1.000.000.000	3 năm
	2017			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Số năm quá hạn
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Ông Nguyễn Thắng Hải	59.035.000.000	49.587.310.000	9.447.690.000	3 năm
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	-	1.000.000.000	3 năm
Công ty Cổ phần Constrexum Bình Định	980.000.000	-	980.000.000	3 năm
Bà Đặng Thị Thu Hường	925.474.827	-	925.474.827	3 năm
Khác	201.165.136	-	201.165.136	3 năm
	62.141.639.963	49.587.310.000	12.554.329.963	

10 HÀNG TỒN KHO

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản dở dang (*)	7.063.451.562.835	(5.134.305.602)	6.471.227.615.355	(8.100.419.150)
Hàng hóa bất động sản (**)	419.593.160.004	-	426.677.631.304	(11.586.929.984)
Nguyên vật liệu	29.497.020.308	-	29.212.024.805	-
Chi phí sản xuất gỗ dở dang	1.802.321.561	-	1.109.919.820	-
Thành phẩm	4.418.170.344	-	4.418.170.344	-
Hàng hóa khác	566.049.699	-	566.049.699	-
Chi phí khai thác cao su	618.095.561	-	3.975.853.143	-
	7.519.946.380.312	(5.134.305.602)	6.937.187.264.470	(19.687.349.134)

10 HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

- (*) Bất động sản dở dang chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án. Các dự án dở dang chủ yếu bao gồm dự án khu dân cư Phước Kiển, dự án Lavida, dự án De Capella, dự án Sông Đà, dự án Central Premium, dự án Marina Đà Nẵng, dự án khu dân cư 6B và một số dự án khác.
- (**) Hàng hóa bất động sản bao gồm các dự án đã xây dựng hoàn thành chủ yếu là dự án chung cư QCGLII – Lô A, dự án chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	19.687.349.134	32.600.951.757
Hoàn nhập dự phòng	(14.553.043.532)	(12.913.602.623)
Số dư cuối năm	<u>5.134.305.602</u>	<u>19.687.349.134</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay	33.271.130.252	10.505.762.810
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.685.715.377	-
Khác	59.143.395	3.115.480.846
	<u>35.015.989.024</u>	<u>13.621.243.656</u>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	2018 VND	2017 VND
Chi phí môi giới	-	117.201.679.557
Chi phí khác	357.547.263	852.927.746
	<u>357.547.263</u>	<u>118.054.607.303</u>

Biến động chi phí trả trước trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	131.675.850.959	113.070.488.864
Tăng	23.457.667.819	32.173.017.567
Phân bổ	(119.759.982.491)	(13.567.655.472)
Số dư cuối năm	<u>35.373.536.287</u>	<u>131.675.850.959</u>

12 CHI PHÍ LÃI VAY

	2018 VND	2017 VND
Vốn hóa vào dự án bất động sản	172.623.288	37.379.706.409
Vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	1.584.392.070	5.206.957.122
Chi phí lãi vay (Thuyết minh 34)	30.482.912.046	24.197.456.776
Chi phí lãi vay được giảm	-	(237.118.209.299)
	<u>32.239.927.404</u>	<u>(170.334.088.992)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Vườn cây cao su VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	364.963.291.152	51.395.019.522	182.902.887.983	41.651.939.958	1.028.006.121	641.941.144.736
Mua trong năm	7.040.827.970	-	443.502.273	1.594.713.535	-	9.079.043.778
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 15)	338.268.682.029	67.880.488.383	82.113.012.286	25.302.337.665	-	513.564.520.363
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>710.272.801.151</u>	<u>119.275.507.905</u>	<u>265.459.402.542</u>	<u>68.548.991.158</u>	<u>1.028.006.121</u>	<u>1.164.584.708.877</u>
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	49.941.358.036	1.134.946.627	31.307.596.350	8.496.802.382	1.028.006.121	91.908.709.516
Khấu hao trong năm	9.836.349.090	4.266.763.176	4.309.991.380	1.348.500.019	-	19.761.603.665
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>59.777.707.126</u>	<u>5.401.709.803</u>	<u>35.617.587.730</u>	<u>9.845.302.401</u>	<u>1.028.006.121</u>	<u>111.670.313.181</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>315.021.933.116</u>	<u>50.260.072.895</u>	<u>151.595.291.633</u>	<u>33.155.137.576</u>	<u>-</u>	<u>550.032.435.220</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>650.495.094.025</u>	<u>113.873.798.102</u>	<u>229.841.814.812</u>	<u>58.703.688.757</u>	<u>-</u>	<u>1.052.914.395.696</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 836.657.916.518 Đồng (31 tháng 12 năm 2017: 403.429.364.880 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 23.254.481.316 Đồng (31 tháng 12 năm 2017: 21.635.546.665 Đồng).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất không thời hạn VND	Phần mềm vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Hao mòn lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	-	108.485.603	108.485.603
Khấu hao trong năm	-	25.354.656	25.354.656
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	133.840.259	133.840.259
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	47.568.600.000	46.483.517	47.615.083.517
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	47.568.600.000	21.128.861	47.589.728.861

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 52.825.000 Đồng (31 tháng 12 năm 2017: 52.825.000 Đồng).

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 và ngày 31 tháng 12 năm 2018	27.412.370.931
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	5.688.140.326
Khấu hao trong năm	1.096.494.839
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	6.784.635.165
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	21.724.230.605
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	20.627.735.766

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này chưa được xác định. Tuy nhiên dựa trên vị trí của tài sản, Ban Giám đốc nhận định rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư này cao hơn giá trị sổ sách.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2018 VND	2017 VND
Những công trình lớn:		
Dự án nông trường cao su (*)	232.425.528.776	279.417.424.134
Dự án công trình thủy điện Ayun Trung	1.295.357.941	32.934.550.270
Dự án nhà Võ Thị Sáu	-	12.970.480.000
Khác	4.015.089.582	3.046.067.133
	<u>237.735.976.299</u>	<u>328.368.521.537</u>

(*) Dự án nông trường cao su đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh 23).

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	328.368.521.537	490.411.388.307
Mua sắm	435.902.455.125	164.472.246.596
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13)	(513.564.520.363)	(322.362.825.125)
Thanh lý/xóa sổ tài sản	(12.970.480.000)	(4.152.288.241)
Số dư cuối năm	<u>237.735.976.299</u>	<u>328.368.521.537</u>

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
Số dư đầu năm	218.985.738.385	-
Tăng trong năm	-	230.128.217.270
Giảm do bán công ty con	(183.211.673.508)	-
Phân bổ trong năm	(23.020.442.771)	(11.142.478.885)
Số dư cuối năm	<u>12.753.622.106</u>	<u>218.985.738.385</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	59.993.518.338	53.916.991.598
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	6.601.400.000	59.079.656.600
	<u>66.594.918.338</u>	<u>112.996.648.198</u>

(*) Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư khoản phải trả:

	2018 VND	2017 VND
Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung	23.263.952.712	23.263.952.712
Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	<u>6.088.254.866</u>	<u>6.088.254.866</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	5.041.898.513	22.827.101.867
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	-	5.515.000.000
	<u>5.041.898.513</u>	<u>28.342.101.867</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn nào có đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn.

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	2018 VND	2017 VND
Thuế TNDN	9.272.128.819	89.692.166.950
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.239.157.903	-
Thuế thu nhập cá nhân	631.835.519	614.156.548
Thuế tài nguyên	1.691.875.051	390.311.497
Thuế nhà thầu nước ngoài	-	900.764.854
Các khoản phải nộp khác	249.353.964	1.457.445.163
	<u>13.084.351.256</u>	<u>93.054.845.012</u>

Biến động thuế và các khoản khác phải nộp ngân sách Nhà nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số (phải thu)/ phải nộp trong năm VND	Số đã căn trừ/ thực nộp trong năm VND	Số được hoàn trong năm	Tại ngày 31.12.2018 VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	32.918.264.919	103.960.155.428	(63.013.915.587)	(38.774.834.976)	35.089.669.784
(b) Phải trả					
Thuế TNDN	89.692.166.950	13.576.493.630	(86.257.103.387)	(7.739.428.374)	9.272.128.819
Thuế GTGT đầu ra	-	14.033.906.882	(12.794.104.934)	-	1.239.801.948
Thuế thu nhập cá nhân	614.156.548	337.037.488	(319.358.517)	-	631.835.519
Thuế tài nguyên	390.311.497	7.619.601.883	(6.318.038.329)	-	1.691.875.051
Thuế nhà thầu nước ngoài	900.764.854	-	(900.764.854)	-	-
Các khoản phải nộp khác	1.457.445.163	1.757.421.894	(2.966.157.138)	-	248.709.919
	<u>93.054.845.012</u>	<u>37.324.461.777</u>	<u>(109.555.527.159)</u>	<u>(7.739.428.374)</u>	<u>13.084.351.256</u>

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Lãi vay phải trả	57.577.775.305	57.644.971.962
Khác	7.921.004.828	3.637.467.920
	<u>65.498.780.133</u>	<u>61.282.439.882</u>

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện số tiền mà Tập đoàn đã xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng mua căn hộ ứng trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán. Chủ yếu bao gồm dự án chung cư Lavida, dự án Central Premium, dự án chung cư De Capella và một số dự án khác.

22 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiển (i)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Mượn tiền từ các bên (ii)	1.276.636.094.357	2.345.090.452.981
Nhận tiền cọc dự án bất động sản (iii)	280.020.449.406	119.457.068.442
Cổ tức phải trả (iv)	205.321.784.418	117.801.354.125
Tiền nhận góp vốn từ hợp đồng hợp tác đầu tư (v)	127.615.855.500	127.615.855.500
Chi phí quản lý chung cư	33.289.539.531	32.964.102.767
Nhận tiền hợp tác đầu tư (vi)	30.000.000.000	30.000.000.000
Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền (vii)	25.500.000.000	8.176.640.000
Khác	10.044.316.452	24.672.139.605
	<u>4.871.228.039.664</u>	<u>5.688.577.613.420</u>

22 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số tiền này thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Sunny”) theo Biên bản thỏa thuận ghi nhớ (“Biên bản”) vào ngày 15 tháng 10 năm 2016, theo đó, Tập đoàn sẽ chuyển nhượng 100% quyền sở hữu của Tập đoàn trong một công ty sẽ được thành lập từ việc góp vốn bằng toàn bộ dự án Phước Kiến của Tập đoàn cho Sunny.

Tuy nhiên, tại ngày 5 tháng 4 năm 2017, theo Công văn số 054/CV-QCG, Tập đoàn và Sunny đã thanh lý Biên bản nêu trên do dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và hai bên đang trong quá trình đàm phán về việc chuyển nhượng.

- (ii) Số dư này thể hiện số tiền mà Tập đoàn đã mượn từ các bên liên quan với số tiền là 1.135.666.984.179 Đồng, các cổ đông với số tiền là 58.383.000.000 Đồng và bên thứ ba với số tiền là 82.586.110.178 Đồng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn.
- (iii) Số tiền này thể hiện các khoản đặt cọc mua các dự án bất động sản.
- (iv) Số dư này thể hiện số tiền mà Tập đoàn còn phải trả cổ đông tiền cổ tức năm 2017 theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 01/NQ-HĐQT/18 ngày 29 tháng 6 năm 2018 (thuyết minh 28).
- (v) Số tiền thể hiện khoản tiền nhận theo hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Nam cho dự án Sông Đà Riverside.
- (vi) Số tiền thể hiện khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam theo hợp đồng hợp tác kinh doanh.
- (vii) Số tiền thể hiện khoản tiền nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng tiếp thị và phân phối độc quyền giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung cho dự án Bến Du Thuyền Đà Nẵng.

Trong đó :

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	3.932.010.944.193	3.551.693.434.434
Bên liên quan (Thuyết minh 42(b))	939.217.095.471	2.136.884.178.986
	<u>4.871.228.039.664</u>	<u>5.688.577.613.420</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn khác nào bị quá hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại sang ngắn hạn VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng (*)	139.075.018.000	287.122.041.000	(297.883.048.000)	-	-	128.314.011.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23(b))	35.925.523.195	-	(35.979.104.716)	45.240.730.548	(22.057.252)	45.165.091.775
	<u>175.000.541.195</u>	<u>287.122.041.000</u>	<u>(333.862.152.716)</u>	<u>45.240.730.548</u>	<u>(22.057.252)</u>	<u>173.479.102.775</u>

23 CÁC KHOẢN VAY**(a) Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

(*) Chi tiết các khoản vay ngân hàng:

	2018 VND	2017 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (i)	70.726.810.000	70.275.018.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (ii)	57.587.201.000	68.800.000.000
	<u>128.314.011.000</u>	<u>139.075.018.000</u>

- (i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, sẽ đáo hạn vào ngày 9 tháng 4 năm 2019 với lãi suất 7,5 %/năm để bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp sổ dư tài khoản tiền gửi có kỳ hạn; Lô đất theo thửa số 120A tại Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai; Lô đất theo thửa số 629A, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản là vườn cây cao su gắn liền trên lô đất tọa lạc tại số 928 tại Xã Ia Puch, Huyện Chư Rông, Tỉnh Gia Lai.
- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, sẽ đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2019 và ngày 2 tháng 5 năm 2019 với lãi suất 7,5%/năm và 8%/năm để bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Các khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng và các lô đất của dự án Bất động sản và Bến du thuyền Đà Nẵng, Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản vay ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

23 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**(b) Vay dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại sang ngắn hạn VND	Chênh lệch tỷ giá VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng (*)	310.846.325.846	154.258.500.000	-	(45.240.730.548)	135.904.702	420.000.000.000

(*) Chi tiết các khoản vay dài hạn:

	2018 VND	2017 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (i)	420.000.000.000	265.741.500.000
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (ii)	37.682.133.000	67.682.133.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (iii)	7.482.958.775	13.348.216.041
	<u>465.165.091.775</u>	<u>346.771.849.041</u>

Trong đó:

	2018 VND	2017 VND
Vay dài hạn đến hạn trả	45.165.091.775	35.925.523.195
Vay dài hạn	420.000.000.000	310.846.325.846
	<u>465.165.091.775</u>	<u>346.771.849.041</u>

- (i) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, bao gồm khoản vay 150.000.000.000 Đồng sẽ đáo hạn vào ngày 2 tháng 4 năm 2029 với lãi suất 8,4%/năm để tài trợ dự án thủy điện Ia Grai 2 và khoản vay 270.000.000.000 Đồng sẽ đáo hạn vào ngày 9 tháng 8 năm 2029 với lãi suất 8,4%/năm để tài trợ dự án thủy điện Ayun Trung. Khoản vay 150.000.000.000 Đồng được đảm bảo bằng việc thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Pleiku, Gia Lai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cao su tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông - Tỉnh Gia Lai và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện Ia Grai 2. Khoản vay 270.000.000.000 Đồng được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng toàn bộ công trình thủy điện Ayun Trung bao gồm toàn bộ công cụ máy móc, thiết bị; vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường; 18 lô đất tại Phường 7, Quận 8 của Công ty.

23 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Vay dài hạn (tiếp theo)**

- (ii) Đây là các khoản vay bằng Đồng Việt Nam, sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 với lãi suất 6,9%/năm để tài trợ dự án thủy điện Ia Grai 1. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Xã Ia Grăng và Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai.
- (iii) Đây là các khoản vay bằng đồng đô la Mỹ và Đồng Việt Nam, sẽ đáo hạn vào ngày 21 tháng 8 năm 2019 với lãi suất lần lượt là 10%/năm đối với Đồng Việt Nam và 5,5%/năm đối với đô la Mỹ để tài trợ dự án thủy điện Ia Grai 1. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 5 lô đất tọa lạc tại Đường Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

24 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2018 VND	2017 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả:		
Thuế TNDN phải trả sau 12 tháng	6.309.656.131	14.408.144.580

Biến động gộp của thuế TNDN hoãn lại phải trả sau khi bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	14.408.144.580	3.235.387.503
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 38)	(8.098.488.449)	11.172.757.077
Số dư cuối năm	6.309.656.131	14.408.144.580

Chi tiết thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	2018 VND	2017 VND
Chênh lệch giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tại ngày mua các công ty con	5.493.184.000	13.114.228.000
Dự phòng đầu tư dài hạn	816.472.131	1.293.916.580
	6.309.656.131	14.408.144.580

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2018 là 20% (2017: 20%).

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**Mẫu số B 09 – DN/HN****25 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu phổ thông**

	2018 Cổ phiếu phổ thông	2017 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký và góp vốn đầy đủ	<u>275.129.310</u>	<u>275.129.310</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký đã phát hành	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu thường VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017, ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>275.129.310</u>	<u>2.751.293.100.000</u>
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng trên một cổ phiếu.		

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

26 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại – Thuyết minh 44)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	247.772.401.211	165.378.251.470	4.006.927.418.502
Lợi nhuận trong năm (Trình bày lại – Thuyết minh 44)	-	-	-	-	396.268.773.965	1.332.695.291	397.601.469.256
Chia cổ tức	-	-	-	-	(236.611.206.600)	-	(236.611.206.600)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.635.517.839)	-	(2.635.517.839)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(119.115.248.407)	(119.115.248.407)
Đầu tư thêm vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	52.949.288.544	52.949.288.544
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	887.680.000	-	887.680.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (Trình bày lại – Thuyết minh 44)	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	405.682.130.737	100.544.986.898	4.100.003.883.456
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	96.881.717.991	4.170.278.915	101.051.996.906
Chia cổ tức	-	-	-	-	(176.082.758.400)	-	(176.082.758.400)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	-	-	-	-	(34.767.319.087)	-	(34.767.319.087)
Thoái vốn của công ty con	-	-	-	-	-	104.608.300.405	104.608.300.405
Đầu tư thêm vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	82.863.104.011	82.863.104.011
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	1.480.337.590	-	1.480.337.590
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	293.194.108.831	292.186.670.229	4.179.157.544.881

27 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết của Cổ đông không kiểm soát như sau:

	2018 VND	2017 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	281.305.748.008	93.834.343.592
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	10.880.922.221	6.710.643.306
	<u>292.186.670.229</u>	<u>100.544.986.898</u>

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
Số dư đầu năm	100.544.986.898	165.378.251.470
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	4.170.278.915	1.332.695.291
Thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con	104.608.300.405	(119.115.248.407)
Đầu tư thêm vốn tại công ty con	82.863.104.011	52.949.288.544
	<u>292.186.670.229</u>	<u>100.544.986.898</u>

28 CỔ TỨC

Biến động về cổ tức phải trả trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	117.801.354.125	-
Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 26)	176.082.758.400	236.611.206.600
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(88.562.328.107)	(118.809.852.475)
	<u>205.321.784.418</u>	<u>117.801.354.125</u>

29 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 44)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	96.881.717.991	396.268.773.965
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.635.517.839)
	<u>96.881.717.991</u>	<u>393.633.256.126</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>275.129.141</u>	<u>275.129.141</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>352</u>	<u>1.431</u>

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm.

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm ẩn có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

30 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

	2018	2017
Đô la Mỹ ("USD")	<u>888</u>	<u>602</u>

31 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2018 VND	2017 VND
Doanh thu		
Doanh thu bất động sản	411.241.349.350	560.283.522.880
Doanh thu bán hàng hóa và dịch vụ	224.698.692.049	229.155.679.231
Doanh thu bán điện	96.241.073.681	67.266.731.223
Doanh thu thuần	<u>732.181.115.080</u>	<u>856.705.933.334</u>

Trong đó:

	2018 VND	2017 VND
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 42(a) (i))	206.479.840.000	263.900.734.150
Doanh thu từ bên thứ ba	525.701.275.080	592.805.199.184
	<u>732.181.115.080</u>	<u>856.705.933.334</u>

32 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn bất động sản	230.643.160.525	453.202.739.222
Giá vốn bán hàng hóa và dịch vụ	228.245.750.371	225.917.676.259
Giá vốn bán điện	35.716.594.087	29.002.238.887
	<u>494.605.504.983</u>	<u>708.122.654.368</u>

33 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	32.277.425.691	425.486.949.476
Lãi tiền gửi	5.044.543.180	3.774.676.746
	<u>37.321.968.871</u>	<u>429.261.626.222</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**Mẫu số B 09 – DN/HN****34 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay (Thuyết minh 12)	30.482.912.046	24.197.456.776
Chiết khấu thanh toán	-	898.133.340
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại	113.847.450	10.120.969
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực hiện	24.381.523	-
Khác	242.000	45.918.851
	<u>30.621.383.019</u>	<u>25.151.629.936</u>

35 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	118.273.910.557	26.122.139.659
Chi phí bán hàng khác	665.803.201	13.856.577
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.958.791	1.967.604.827
Chi phí khấu hao	3.532.128	7.064.256
	<u>118.976.204.677</u>	<u>28.110.665.319</u>

36 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại - Thuyết minh 44)
Phân bổ lợi thế thương mại	23.020.442.771	11.142.478.885
Chi phí nhân viên	7.899.258.114	5.211.055.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.667.289.504	5.076.701.037
Chi phí khấu hao	257.421.866	272.188.334
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	48.998.985
Chi phí khác	1.487.773.484	1.652.019.486
	<u>37.332.185.739</u>	<u>23.403.441.952</u>

37 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập khác		
Tiền bồi thường hợp đồng	23.610.077.470	1.419.868.639
Thu do thanh lý TSCĐ	-	818.181.818
Khác	2.346.625.845	1.918.188.464
	<u>25.956.703.315</u>	<u>4.156.238.921</u>
Chi phí khác		
Các khoản tiền phạt	(5.673.143.758)	(12.309.394.234)
Phạt vi phạm thuế	(2.078.342.076)	(3.287.300.234)
Lỗi do thanh lý tài sản cố định	-	(4.198.988.241)
Chi phí khác	(1.043.723.916)	(1.370.597.806)
	<u>(6.716.867.674)</u>	<u>(17.878.980.281)</u>
Lợi nhuận/(lỗ) khác	<u>19.239.835.641</u>	<u>(13.722.741.360)</u>

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN như sau:

- Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất phổ thông áp dụng là 20% thu nhập chịu thuế.
- Đối với hoạt động thủy điện: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm từ ngày thành lập, được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo và áp dụng thuế suất hiện hành trong các năm sau đó.

38 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất thông thường theo quy định của luật thuế hiện hành như sau:

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 44)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (20%)	58.995.251.888	472.881.428.405
Lợi nhuận kế toán trước thuế (10%)	47.534.750.199	35.884.741.106
Thuế tính ở thuế suất 20%	11.799.050.378	94.576.285.681
Thuế tính ở thuế suất 10%	4.753.475.020	3.588.474.111
Điều chỉnh:		
Chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ tài sản của công ty khi sát nhập	(7.621.044.000)	13.114.228.000
Phân bổ lợi thế thương mại	4.604.088.554	3.086.794.153
Lỗ từ các công ty con	156.717.824	135.727.189
(Lãi)/lỗ từ hoạt động thoái vốn công ty con	(6.451.069.104)	7.289.199.515
Lỗ/(lợi nhuận) từ các công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu	135.527.817	(5.105.004.865)
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	(97.517.555)	(2.227.492.521)
Chi phí không được khấu trừ	415.668.416	1.732.852.977
Ưu đãi thuế	(2.216.892.169)	(1.413.486.851)
Dự phòng thiếu của năm trước	-	602.404.305
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>5.478.005.181</u>	<u>115.379.981.694</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	13.576.493.630	104.207.224.617
Thuế TNDN - hoãn lại (**)	(8.098.488.449)	11.172.757.077
	<u>5.478.005.181</u>	<u>115.379.981.694</u>

(*) Chi phí thuế TNDN kỳ tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(**) Chi phí TNDN hoãn lại phát sinh trong năm từ các khoản sau:

	2018 VND	2017 VND
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(7.621.044.000)	-
Dự phòng đầu tư dài hạn	<u>(477.444.449)</u>	<u>11.172.757.077</u>

39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2018 VND	2017 VND
Chi phí giá vốn bất động sản	1.274.989.036.506	1.682.209.284.148
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.054.881.984	94.450.079.443
Chi phí nhân công	15.980.798.600	12.339.261.799
Chi phí khấu hao	16.650.823.582	16.875.822.410
Phân bổ lợi thế thương mại	23.020.442.771	15.433.970.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.099.694.695	26.977.417.455
Chi phí khác bằng tiền	4.487.552.599	2.184.199.861
	<u>1.492.283.230.737</u>	<u>1.850.470.035.880</u>

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN**(a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Doanh thu, giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

	2018				
	Bất động sản VND	Hàng hóa VND	Thủy điện VND	Cao su VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	593.356.447.450	89.338.624.833	44.268.053.797	5.217.989.000	732.181.115.080
Giá vốn	(379.633.927.528)	(88.017.067.569)	(21.567.823.480)	(5.386.686.406)	(494.605.504.983)
Lợi nhuận gộp	<u>213.722.519.922</u>	<u>1.321.557.264</u>	<u>22.700.230.317</u>	<u>(168.697.406)</u>	<u>237.575.610.097</u>
	2017				
	Bất động sản VND	Hàng hóa VND	Thủy điện VND	Cao su VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	560.283.522.880	229.155.679.231	67.266.731.223	-	856.705.933.334
Giá vốn	(453.202.739.222)	(225.917.676.259)	(29.002.238.887)	-	(708.122.654.368)
Lợi nhuận gộp	<u>107.080.783.658</u>	<u>3.238.002.972</u>	<u>38.264.492.336</u>	<u>-</u>	<u>148.583.278.966</u>

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**(a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Tài sản, nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

	2018				
	Bất động sản VND	Kinh doanh hàng hóa VND	Thủy điện VND	Cao su VND	Tổng cộng VND
Tài sản và công nợ					
Tổng tài sản bộ phận	9.207.714.250.000	117.289.105.045	1.344.620.900.471	347.508.671.086	11.017.132.926.602
Tổng công nợ bộ phận	5.909.551.896.393	117.139.934.600	776.420.043.710	34.863.507.018	6.837.975.381.721
	2017				
	Bất động sản VND	Kinh doanh hàng hóa VND	Thủy điện VND	Cao su VND	Tổng cộng VND
Tài sản và công nợ					
Tổng tài sản bộ phận	10.168.161.753.866	57.695.152.676	780.444.629.881	338.414.919.965	11.344.716.456.388
Tổng công nợ bộ phận	6.752.019.186.618	82.158.134.482	122.588.019.273	287.947.232.559	7.244.712.572.932

(b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

41 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2018 VND	2017 VND
Vay theo kế ước thông thường	<u>453.020.541.000</u>	<u>609.656.995.855</u>

(b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	2018 VND	2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>345.502.152.716</u>	<u>1.993.211.961.553</u>

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2018 VND	2017 VND
i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ (Thuyết minh 31)		
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Khang Hưng	206.479.840.000	155.779.260.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	70.807.490.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	-	37.313.984.150
	<u>206.479.840.000</u>	<u>263.900.734.150</u>
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty liên quan khác		
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	683.987.539.355	392.893.951.590
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	204.448.774.000	150.318.021.600
Công ty Cổ phần Khang Hưng	354.860.478.231	71.456.250.590
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	6.855.786.370	11.109.932.606
	<u>1.250.152.577.956</u>	<u>625.778.156.386</u>
iii) Chuyển nhượng vốn		
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	166.520.000.000	-
Công ty liên quan khác		
Các công ty liên quan khác	-	1.095.146.200.000
	<u>166.520.000.000</u>	<u>1.095.146.200.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Mẫu số B 09 – DN/HN

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2018 VND	2017 VND
iv) Nhận chuyển nhượng vốn		
Cổ đông		
Bà Hồ Thảo Nguyên	-	332.996.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
v) Góp vốn		
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	206.345.100.000	-
	<u> </u>	<u> </u>
vi) Nhận góp vốn		
Cổ đông		
Ông Nguyễn Quốc Cường	7.500.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	17.863.049.194	-
Các cổ đông khác	7.500.000.000	-
	<u>32.863.049.194</u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
vii) Tiền mượn nhận được		
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	193.000.000.000	-
Các công ty liên quan khác	-	443.750.000.000
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	168.254.000.000	-
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	3.289.532.501	-
Cổ đông		
Bà Lại Thị Hoàng Yên	735.217.000.000	1.128.455.440.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	497.890.256.000	263.750.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	19.029.677.947	144.062.371.822
Ông Lại Thế Hà	63.677.000.000	66.050.000.000
Ông Hồ Việt Mạnh	9.512.950.000	48.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	-	446.600.000.000
Bà Hồ Diệu Thảo	55.057.000.000	93.600.000.000
Các cổ đông khác	39.787.001.144	1.305.093.461.816
	<u>1.784.714.417.592</u>	<u>3.939.361.273.638</u>
	<u> </u>	<u> </u>

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2018 VND	2017 VND
viii) Thanh toán các khoản mượn		
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	8.843.000.000	
Công ty Cổ phần Khang Hưng	70.000.000	-
Các công ty liên quan khác	-	593.750.000.000
Công ty liên kết		
Công Ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	15.349.350.000	-
Cổ đông		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	1.107.593.905.767	634.483.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	331.001.700.956	117.000.000.000
Bà Hồ Diệu Thảo	67.970.480.000	70.307.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	41.842.000.000	53.615.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	432.440.000.000	34.360.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	55.013.200.000	8.000.000.000
Ông Lại Thế Hà	103.960.000.000	6.250.000.000
Các cổ đông khác	-	1.019.657.000.000
	<u>2.164.083.636.723</u>	<u>2.537.422.000.000</u>
ix) Khoản đặt cọc mua đất		
Công ty liên quan khác		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch Vụ Đại Nam	-	12.224.560.000
Cổ đông		
Ông Hồ Viết Mạnh	-	120.000.000.000
	<u>-</u>	<u>132.224.560.000</u>
x) Hoàn tiền đã nhận do hủy hợp đồng hợp tác liên doanh		
Công ty liên quan khác		
Công ty liên quan khác	-	400.000.000.000
	<u>-</u>	<u>-</u>
xi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	<u>459.180.000</u>	<u>504.000.000</u>

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2018 VND	2017 VND
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)		
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	35.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	-	42.545.645.859
Công ty Cổ phần Khang Hưng	-	2.061.395.078
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	-	161.375.000
Cổ đông		
Bà Nguyễn Thị Anh Nguyệt	-	66.000.956
	<u>35.000.000</u>	<u>44.834.416.893</u>

(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)

Công ty liên quan khác		
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	242.264.239.909	210.440.711.866
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	64.815.714.602	11.188.807.791
Công ty Cổ phần Khang Hưng	-	180.476.134.507
Các công ty liên quan khác	-	360.529.000.000
Cổ đông		
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	-	33.000.000.000
	<u>307.079.954.511</u>	<u>795.634.654.164</u>

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2018 VND	2017 VND
(iii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8)		
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	-	7.500.000.000
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	8.843.000.000	-
Các công ty liên quan khác	-	290.550.274.000
Cổ đông		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	31.499.076.000	-
Ông Hồ Viết Mạnh	-	120.013.200.000
Bà Hồ Diệu Thảo	-	55.057.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	-	13.872.566.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	-	9.575.000.000
Ông Lại Thế Hà	-	6.300.000.000
Bà Đặng Thị Bích Thủy	-	1.030.000.000
	<u>40.342.076.000</u>	<u>503.898.040.000</u>

(iv) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)

Công ty liên quan khác		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Phát triển Nhà Hưng Thịnh	-	58.850.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	6.601.400.000	37.656.600
Cổ đông		
Bà Nguyễn Thị Như Loan	-	192.000.000
	<u>6.601.400.000</u>	<u>59.079.656.600</u>

42 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2018 VND	2017 VND
(v) Người mua trả tiền ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	5.515.000.000
(vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)		
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh		
Nhà Phạm Gia	152.904.650.000	-
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	3.289.532.501	-
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	193.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng		
Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	17.622.818.692	17.275.181.878
Công ty Cổ phần Khang Hưng	-	70.000.000
Các công ty liên quan khác	-	333.697.034.667
Cổ đông		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	46.749.503.852	384.580.248.332
Bà Nguyễn Thị ánh Nguyệt	31.598.299.044	362.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	299.648.549.945	257.518.549.945
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	11.158.152.425	142.170.846.296
Bà Hồ Diệu Thảo	16.085.965.160	84.056.445.160
Ông Lại Thế Hà	13.467.000.000	60.050.000.000
Ông Hồ Viết Mạnh	-	45.500.250.000
Các cổ đông khác	153.692.623.852	449.365.622.708
	<u>939.217.095.471</u>	<u>2.136.884.178.986</u>

43 CÁC CAM KẾT

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2018 VND	2017 VND
Tài sản cố định	-	240.281.969.682
Bất động sản dở dang	1.327.465.363.771	1.053.226.619.888

44 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay và cũng như trình bày lại theo các điều chỉnh hồi tố tại Thuyết minh số 3 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan. Cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán

Mã số	Chi tiêu	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017		
		Số liệu báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh VND	Số liệu trình bày lại VND
100	Tài sản ngắn hạn	9.590.977.404.486	65.571.140.000	9.656.548.544.486
140	Hàng tồn kho	6.851.928.775.336	65.571.140.000	6.917.499.915.336
141	Hàng tồn kho	6.871.616.124.470	65.571.140.000	6.937.187.264.470
200	Tài sản dài hạn	1.817.534.878.462	(129.366.966.560)	1.688.167.911.902
260	Tài sản dài hạn khác	466.784.579.877	(129.366.966.560)	337.417.613.317
260	Lợi thế thương mại	348.352.704.945	(129.366.966.560)	218.985.738.385
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	11.408.512.282.948	(63.795.826.560)	11.344.716.456.388
300	NỢ PHẢI TRẢ	7.302.432.255.371	(57.719.682.439)	7.244.712.572.932
310	Nợ ngắn hạn	6.990.000.616.945	(70.833.910.439)	6.919.166.706.506
319	Phải trả ngắn hạn khác	5.759.411.523.859	(70.833.910.439)	5.688.577.613.420
330	Nợ dài hạn	312.431.638.426	13.114.228.000	325.545.866.426
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.293.916.580	13.114.228.000	14.408.144.580
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	4.106.080.027.577	(6.076.144.121)	4.100.003.883.456
410	Vốn chủ sở hữu	4.106.080.027.577	(6.076.144.121)	4.100.003.883.456
421b	- LNST chưa phân phối năm nay	178.501.658.992	(8.898.946.561)	169.602.712.431
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	97.722.184.458	2.822.802.440	100.544.986.898

44 SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Mã số	Chỉ tiêu	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017		
		Số liệu báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh VND	Số liệu trình bày lại VND
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(27.618.723.391)	4.215.281.439	(23.403.441.952)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	522.488.910.871	4.215.281.439	526.704.192.310
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	508.766.169.511	4.215.281.439	512.981.450.950
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.941.470.923	(13.114.228.000)	(11.172.757.077)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	406.500.415.817	(8.898.946.561)	397.601.469.256
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	406.500.415.817	(8.898.946.561)	397.601.469.256
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.332.695.291	-	1.332.695.291
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	831	609	1.440
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	831	609	1.440

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Chỉ tiêu	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017		
		Số liệu báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh VND	Số liệu trình bày lại VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	508.766.169.511	4.215.281.439	512.981.450.950
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	32.309.793.174	(4.215.281.439)	28.094.511.735

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019.


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Nguyễn Văn Trường
Kế toán trưởngNguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc