

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>14 - 45</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>46 - 51</b>

\*\*\*\*\*

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp. Trong quá trình hoạt động Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần 01 đến lần 18 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật và tên Công ty.

Trụ sở chính của Công ty tại đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai – Nhà máy thủy điện Ia Grai 1	làng HLũ, xã Ia Tô, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai
Chi nhánh Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai – Nhà máy thủy điện Ia Grai 2	làng Bidel, xã Ia Krai, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai

Công ty có Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh đặt tại số 26, đường Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản Dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Bán buôn thực phẩm;
- Khai thác dầu thô (không hoạt động tại tỉnh Gia Lai);
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (không hoạt động tại tỉnh Gia Lai);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: mua bán hàng nông sản (trừ mủ cao su);
- Bán buôn cao su. Chi tiết: mua bán cao su mủ côm;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: mua bán xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng và máy thăm dò khoáng sản;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Đầu tư xây dựng công trình thủy điện;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Khai thác gỗ. Chi tiết: khai thác gỗ có nguồn gốc hợp pháp;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Khai thác và thu gom than non (không hoạt động tại tỉnh Gia Lai);
- Khai thác quặng sắt;
- Trồng cây cao su;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Sản xuất truyền tải và phân phối điện.





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Chủ tịch	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Lại Thế Hà	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Hồ Việt Mạnh	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2018

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên	Ngày 29 tháng 6 năm 2018

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 29 tháng 6 năm 2017

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Như Loan – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2017).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tập đoàn.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

49815-  
CÔNG TY  
KIỂM TOÁN VÀ TƯ  
& C  
T.P.HỒC

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

---

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thị Như Loan**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 6 năm 2020





Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 1.1111/20/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 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 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 18 tháng 6 năm 2020, từ trang 07 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng 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 Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 dựa trên kết quả của 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, 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, 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 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 Tổng 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 ngoại trừ của chúng tôi.



### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Tập đoàn phải chịu nghĩa vụ phải trả này khi nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh, xem thuyết minh số V.17). Với các tài liệu và thông tin hiện có tại Tập đoàn chúng tôi không thể xác định được chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung bằng các thủ tục kiểm toán khác.

Ngoài ra, Báo cáo tài chính đang phản ánh quyền sử dụng đất với giá trị theo sổ sách 47.568.600.000 VND (xem thuyết minh số V.10) không thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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, 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.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính hợp nhất đó tại ngày 09 tháng 4 năm 2019.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Bùi Văn Kha - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0085-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 6 năm 2020



**Lê Thị Thu Hiền - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0095-2018-008-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.130.983.288.666</b>	<b>8.910.650.609.706</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>16.349.466.466</b>	<b>133.194.055.567</b>
1. Tiền	111		16.349.466.466	28.994.055.567
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	104.200.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>18.099.983.992</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	6.000.000.000	18.099.983.992
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>451.611.866.127</b>	<b>1.102.013.921.030</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	99.000.281.714	136.086.940.124
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	96.548.366.741	783.263.501.527
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	258.005.937.672	183.663.479.379
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.942.720.000)	(1.000.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.449.154.135.129</b>	<b>7.579.802.797.852</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.453.499.130.054	7.584.937.103.454
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(4.344.994.925)	(5.134.305.602)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>207.867.820.944</b>	<b>77.539.851.265</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	105.938.672.424	34.180.454.860
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		98.575.562.876	41.588.742.098
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	3.353.585.644	1.770.654.307
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

315  
TY  
HỮU  
À TU  
C  
HỒ



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.268.392.191.496</b>	<b>2.159.932.857.731</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>141.691.268.940</b>	<b>153.330.268.940</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	141.691.268.940	153.330.268.940
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.060.230.391.887</b>	<b>1.100.504.124.557</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.012.661.791.887	1.052.914.395.696
- Nguyên giá	222		1.176.178.906.304	1.164.584.708.877
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(163.517.114.417)	(111.670.313.181)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	47.568.600.000	47.589.728.861
- Nguyên giá	228		47.666.600.000	47.723.569.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.000.000)	(133.840.259)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>19.531.240.926</b>	<b>20.627.735.766</b>
- Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.881.130.005)	(6.784.635.165)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>289.108.995.749</b>	<b>237.735.976.299</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	289.108.995.749	237.735.976.299
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>745.536.276.630</b>	<b>633.410.781.007</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	611.257.076.630	611.739.813.079
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	134.279.200.000	21.670.967.928
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.294.017.364</b>	<b>14.323.971.162</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	982.478.378	1.193.081.427
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		24.045.120	377.267.629
5. Lợi thế thương mại	269	V.13	11.287.493.866	12.753.622.106
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>11.399.375.480.162</b>	<b>11.070.583.467.437</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.123.650.457.498</b>	<b>6.897.535.832.556</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.723.141.593.114</b>	<b>6.470.934.780.425</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	446.742.300.095	126.155.369.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	1.339.287.895.222	1.218.688.940.576
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	18.229.285.572	13.084.351.256
4. Phải trả người lao động	314		824.630.330	2.280.955.775
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	73.420.321.771	54.121.780.133
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a, c	4.748.196.927.324	4.882.605.039.664
10. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	V.19a, c	95.942.700.000	173.479.102.775
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		497.532.800	519.241.073
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>400.508.864.384</b>	<b>426.601.052.131</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b, c	291.396.000	291.396.000
8. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	V.19b, c	393.600.000.000	420.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	6.617.468.384	6.309.656.131
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.275.725.022.664</b>	<b>4.173.047.634.881</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>4.275.725.022.664</b>	<b>4.173.047.634.881</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	807.235.430.600	807.235.430.600
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.21	(1.690.000)	(1.690.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	35.249.925.221	35.249.925.221
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	373.548.487.899	371.945.831.392
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		314.601.285.870	371.945.831.392
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		58.947.202.029	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.21	308.399.768.944	207.325.037.668
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>11.399.375.480.162</b>	<b>11.070.583.467.437</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020




Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

M.S.D.N.02  
TRÁ  
KIẾP  
Q. TÂN B



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

(Dạng đầy đủ)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	858.478.046.618	732.181.115.080
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10.745.850	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		858.467.300.768	732.181.115.080
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	742.882.704.565	494.605.504.983
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		115.584.596.203	237.575.610.097
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	26.644.077.074	37.321.968.871
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	67.752.952.314	30.621.383.019
Trong đó: chi phí lãi vay	23		66.933.928.674	30.482.912.046
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	(482.736.449)	(677.639.087)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	21.755.946.075	118.976.204.677
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	23.257.238.170	38.633.585.739
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.979.800.269	85.988.766.446
12. Thu nhập khác	31	VI.7	68.373.047.517	25.956.703.315
13. Chi phí khác	32	VI.8	19.051.101.405	6.716.867.674
14. Lợi nhuận khác	40		49.321.946.112	19.239.835.641
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.301.746.381	105.228.602.087
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	19.500.687.693	13.576.493.630
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.20	307.812.253	(8.098.488.449)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>58.493.246.435</u>	<u>99.750.596.906</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>58.968.604.034</u>	<u>95.580.317.991</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	V.21a	<u>(475.357.599)</u>	<u>4.170.278.915</u>
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>214</u>	<u>347</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>214</u>	<u>347</u>

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020


Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		78.301.746.381	105.228.602.087
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, 9, 10, 11, 12, 13	46.758.855.928	38.690.728.571
- Các khoản dự phòng	03		153.409.323	(26.107.373.495)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V.2b, VI.3, 4	(25.346.258.802)	(36.644.329.784)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	66.933.928.674	30.482.912.046
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		166.801.681.504	111.650.539.425
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		491.205.303.308	1.460.859.478.474
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(860.977.296.656)	(643.084.479.844)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		89.539.802.559	(248.384.820.350)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(71.547.614.515)	96.302.314.672
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.17; VI.4	(72.963.413.605)	(27.009.661.653)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(18.256.865.561)	(86.257.103.387)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(21.708.273)	(305.450.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(276.220.111.239)</b>	<b>663.770.817.337</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, 12	(64.174.273.929)	(444.433.690.683)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(748.119.409)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.099.983.992	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82.500.000.000)	(206.345.100.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		104.847.136.852	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.844.152.673	4.217.803.714
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(25.883.000.412)</b>	<b>(647.309.106.378)</b>

4498  
 NG T  
 NHIỆM H  
 AN VÀ  
 &  
 T.P.H



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19a	632.066.925.325	441.380.541.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19a, b	(446.808.402.775)	(333.862.152.716)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(88.562.328.107)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>185.258.522.550</b>	<b>18.956.060.177</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(116.844.589.101)</b>	<b>35.417.771.136</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>133.194.055.567</b>	<b>97.776.284.431</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>16.349.466.466</b>	<b>133.194.055.567</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

15-C  
Y  
DU HA  
TU VA  
C  
ĐCH



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

#### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

##### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

##### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại và dịch vụ.

##### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: kinh doanh bất động sản, đầu tư công trình thủy điện và trồng cây cao su.

##### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### **5. Cấu trúc Tập đoàn**

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 5 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

##### **5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn**

*Công ty con điều chỉnh giảm vốn*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401409110 ngày 01 tháng 02 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng cấp, Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng đã giảm vốn điều lệ từ 507.000.000.000 VND xuống 290.000.000.000 VND, do đó khoản đầu tư của Tập đoàn vào Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng giảm 195.300.000.000 VND.

*Thoái đầu tư nhưng không mất quyền kiểm soát*

Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã bán 25% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng, giảm tỷ lệ vốn góp tại công ty con này xuống còn 65% từ ngày này. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát được ghi tăng 81.621.632.535 VND theo tỷ lệ trên tài sản thuần. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá trị ghi sổ phần tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ là 740.632.535 VND được ghi nhận vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

*Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát*

Trong năm Tập đoàn đã giải thể Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát do hoạt động kinh doanh không hiệu quả.



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5b. Danh sách công ty con được hợp nhất**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	621 Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Tổ 19, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...	65,00%	90,00%	65,00%	90,00%
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường	191 Hùng Vương, phường Hội Thương, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty Cổ phần Giai Việt <sup>(1)</sup>	Tòa nhà 82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	74,45%	74,45%	50,00%	50,00%
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, xây dựng nhà các loại	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%

<sup>(1)</sup> Công ty nắm giữ 74,45% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 24,45% tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

**5c. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	Thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.	43,81%	43,81%	43,81%	43,81%
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, và lắp	31,39%	31,39%	31,39%	31,39%





## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	số 76 Cách Tháng 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Mạng Kinh doanh Bất động sản đặt hệ thống điện, hệ thống điều hòa và hệ thống lò sưởi và các dịch vụ khác. Kinh doanh bất động sản	49,90%	49,90%	49,90%	49,90%

#### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 166 nhân viên đang làm việc.

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

##### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

##### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

##### 4. Các khoản đầu tư tài chính

###### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên liên kết***

##### ***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

### 5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường
- Thành phẩm bất động sản: chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Bất động sản dở dang: chi phí của các dự án đang thực hiện bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp đến dự án đang thực hiện

Giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ và chi phí môi giới liên quan đến việc bán căn hộ. Các chi phí trả trước này được phân bổ theo thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.





# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 05
Vườn cây cao su	20

### 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư là nhà sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính với thời gian khấu hao là 25 năm.





# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

## 11. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 02 đến 04 năm.

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 14. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh 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 và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 15. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

#### *Cổ phiếu quỹ*

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty mẹ phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

987  
GT  
EM H  
H VÀ  
&  
T.P.V



## **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### **16. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.





## **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

---

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

## **18. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## **19. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## **20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

### **21. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### **22. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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 của Tập đoàn.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	904.450.836	13.185.526.113
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.445.015.630	15.808.529.454
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	104.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>16.349.466.466</u></b>	<b><u>133.194.055.567</u></b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai có kỳ hạn gốc 12 tháng.

##### 2b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở Phụ lục 1 đính kèm.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	<u>Giá trị phần sở hữu đầu năm</u>	<u>Phần lãi hoặc lỗ trong năm</u>	<u>Giá trị phần sở hữu cuối năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	312.322.728.398	(74.091.764)	312.248.636.634
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	132.992.523.353	(361.911.934)	132.630.611.419
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	166.424.561.328	(46.732.751)	166.377.828.577
<b>Cộng</b>	<b><u>611.739.813.079</u></b>	<b><u>(482.736.449)</u></b>	<b><u>611.257.076.630</u></b>

##### Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Các công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường và không có thay đổi lớn so với năm trước.

##### Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia</b>		
Góp vốn	-	206.345.100.000
Mượn tiền	-	168.254.000.000
Đã thanh toán	-	7.849.350.000
Bù trừ công nợ ba bên	62.500.000	-
<b>Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á</b>		
Mượn tiền	-	3.289.532.501



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng và Phát triển Sông Đà	2.279.200.000	-	2.279.200.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land <sup>(i)</sup>	-	-	19.391.767.928	-
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường <sup>(ii)</sup>	132.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>134.279.200.000</b>	<b>-</b>	<b>21.670.967.928</b>	<b>-</b>

(i) Ngày 15 tháng 4 năm 2019 Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land.

(ii) Tập đoàn đã đầu tư thêm 82.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Tập đoàn đã đầu tư 132.000.000.000 VND, tương đương 18,64% vốn điều lệ.

#### Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>13.137.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	35.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	13.137.000.000	-
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>85.863.281.714</b>	<b>136.051.940.124</b>
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	-	60.915.000.000
Tổng công ty Điện lực Miền Trung	17.655.060.621	16.158.984.334
Bà Trương Thị Thêu	1.244.000.000	-
Các khách hàng khác	66.964.221.093	58.977.955.790
<b>Cộng</b>	<b>99.000.281.714</b>	<b>136.086.940.124</b>

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>17.803.226.738</b>	<b>295.150.609.890</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	16.203.226.738	64.815.714.602
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	230.334.895.288
Công ty Cổ phần Lyn Property	1.600.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>78.745.140.003</b>	<b>488.112.891.637</b>
Công ty Cổ phần ADEC <sup>(*)</sup>	-	161.700.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang	23.726.971.884	23.726.971.884
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn	20.000.000.000	20.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	35.018.168.119	282.685.919.753
<b>Cộng</b>	<b>96.548.366.741</b>	<b>783.263.501.527</b>

(\*) Đây là khoản tiền Tập đoàn thanh toán trước cho ADEC về việc đồng ý nhận chuyển nhượng Dự án Khu chung cư lô H – thuộc khu dân cư ADC.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 5. Phải thu khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4.046.095.778</b>	-	<b>40.773.369.566</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	-	8.843.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến – phải thu khác	3.816.735.600	-	31.499.076.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Hưng Thịnh	211.960.178	-	416.293.566	-
Phải thu các bên liên quan khác	17.400.000	-	15.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>253.959.841.894</b>	-	<b>142.890.109.813</b>	-
Đặt cọc mua đất	166.100.000.000	-	76.000.000.000	-
Bà Trương Thị Thêu - phải thu khác	5.279.023.694	-	-	-
Ông Nguyễn Thắng Hải - tạm ứng liên quan đến việc đền bù tại Quận 9, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	49.587.310.000	-	49.587.310.000	-
Ký quỹ ngắn hạn <sup>(ii)</sup>	11.703.120.580	-	64.120.580	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	21.290.387.620	-	17.238.679.233	-
<b>Cộng</b>	<b>258.005.937.672</b>	-	<b>183.663.479.379</b>	-

(i) Đây là khoản phải thu khi Công ty sáp nhập với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh.

(ii) Khoản ký quỹ của Tập đoàn với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tại TP. Đà Nẵng.

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án "Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" tại Quận 7, TP. Hồ Chí Minh	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án "Khu dân cư Phước Kiến 2" tại huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh	67.378.527.500	-	67.378.527.500	-
Ký quỹ	-	-	11.639.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>141.691.268.940</b>	-	<b>153.330.268.940</b>	-

Hiện tại do một số yếu tố thay đổi của quy định về Luật đất đai dẫn đến thực hiện chậm. Các bên vẫn đang tiếp tục làm việc để thực hiện đúng theo quy định của Hợp đồng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 6. Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Ngọc Phong Anh	Trên 3 năm	400.000.000	-	Trên 3 năm	400.000.000	400.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Archetype VN	Trên 3 năm	211.200.000	-	Trên 3 năm	211.200.000	211.200.000
Công ty Cổ phần Thương hiệu Quốc tế	Trên 3 năm	200.000.000	-	Trên 3 năm	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	Trên 3 năm	131.520.000	-	Trên 3 năm	131.520.000	131.520.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	Trên 3 năm	1.000.000.000	-	Trên 3 năm	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>1.942.720.000</b>	<b>-</b>		<b>1.942.720.000</b>	<b>942.720.000</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.000.000.000	12.554.329.963
Trích lập dự phòng bổ sung	942.720.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(11.554.329.963)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.942.720.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang <sup>(i)</sup>	7.981.651.132.071	(4.344.994.925)	7.129.455.399.166	(5.134.305.602)
Hàng hóa bất động sản <sup>(ii)</sup>	418.943.501.723	-	418.560.851.815	-
Nguyên liệu, vật liệu	28.916.802.958	-	28.954.514.149	-
Công cụ, dụng cụ	278.143.090	-	561.701.159	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang gỗ	2.354.260.745	-	1.802.321.561	-
Chi phí khai thác cao su <sup>(iii)</sup>	618.095.560	-	618.095.561	-
Thành phẩm	5.419.619.395	-	4.418.170.344	-
Hàng hóa	15.317.574.512	-	566.049.699	-
<b>Cộng</b>	<b>8.453.499.130.054</b>	<b>(4.344.994.925)</b>	<b>7.584.937.103.454</b>	<b>(5.134.305.602)</b>

(i) 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: Dự án Phước Kiến, Dự án Lavida, Dự án De capella Quận 2, Dự án Central Premium, Dự án Marina Đà Nẵng, Dự án Sông Đà và các dự án khác.

(ii) Hàng hóa bất động sản bao gồm các dự án đã xây dựng hoàn thành chủ yếu là Dự án chung cư Quốc Cường Gia Lai II – Lô A, Dự án chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (iii) Trong đó, chi phí khấu hao vốn hóa vào chi phí khai thác cao su là 7.584.729.944 VND (năm trước là 4.665.359.140 VND).

Một số hàng tồn kho giá trị là 41.755.888.561 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai và Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (xem thuyết minh số V.19a và V.19b).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(5.134.305.602)	(19.687.349.134)
Hoàn nhập dự phòng	789.310.677	14.553.043.532
<b>Số cuối năm</b>	<b>(4.344.994.925)</b>	<b>(5.134.305.602)</b>

### 8. Chi phí trả trước

#### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí hỗ trợ lãi vay	39.569.854.025	26.616.621.826
Chi phí môi giới	57.926.944.007	6.855.786.370
Chi phí công cụ dụng cụ	742.484.053	648.903.269
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.699.390.339	59.143.395
<b>Cộng</b>	<b>105.938.672.424</b>	<b>34.180.454.860</b>

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	934.778.378	1.182.008.094
Các chi phí trả trước dài hạn khác	47.700.000	11.073.333
<b>Cộng</b>	<b>982.478.378</b>	<b>1.193.081.427</b>

### 9. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình được trình bày tại Phụ lục 2 đính kèm.

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 786.826.314.786 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (xem thuyết minh số V.19a và V.19b).

### 10. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Chương trình phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	154.969.120	47.723.569.120
Giảm khác	-	(56.969.120)	(56.969.120)
<b>Số cuối năm</b>	<b>47.568.600.000</b>	<b>98.000.000</b>	<b>47.666.600.000</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	98.000.000	98.000.000
Chờ thanh lý	-	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Chương trình phần mềm máy tính</b>	<b>Cộng</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	133.840.259	133.840.259
Khấu hao trong năm	-	21.128.861	21.128.861
Giảm khác	-	(56.969.120)	(56.969.120)
<b>Số cuối năm</b>	-	<b>98.000.000</b>	<b>98.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	21.128.861	47.589.728.861
<b>Số cuối năm</b>	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn và đang đứng tên Bà Nguyễn Thị Như Loan, chưa được sang tên cho Công ty.

Quyền sử dụng đất đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (xem thuyết minh số V.19a).

**11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là Khu thương mại Mansion được sử dụng để cho thuê. Chi tiết như sau:

	<b>Nhà</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	27.412.370.931
<b>Số cuối năm</b>	<b>27.412.370.931</b>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-
Chờ thanh lý	-
<b>Giá trị hao mòn</b>	
Số đầu năm	6.784.635.165
Khấu hao trong năm	1.096.494.840
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.881.130.005</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	20.627.735.766
<b>Số cuối năm</b>	<b>19.531.240.926</b>
<i>Trong đó:</i>	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

#### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	Ghi nhận vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Dự án nông trường cao su <sup>(i)</sup>	232.425.528.776	11.656.004.166	-	-	244.081.532.942
Dự án khác	4.015.089.582	1.441.256.418	(4.227.439.000)	(1.228.907.000)	-
Công trình Nhà máy thủy điện Ayun Trun	1.295.357.941	43.795.646.082	-	(63.541.216)	45.027.462.807
<b>Cộng</b>	<b>237.735.976.299</b>	<b>56.892.906.666</b>	<b>(4.227.439.000)</b>	<b>(1.292.448.216)</b>	<b>289.108.995.749</b>

<sup>(i)</sup> Trong đó chi phí khấu hao vốn hóa vào công trường cao su và Nhà máy thủy điện Ayun Trun là 452.496.396 VND (năm trước là 547.808.220 VND).

Hiện tại do điều kiện thiên nhiên nên các lúa cao su chưa đủ lớn để đưa vào khai thác, dự kiến năm 2021 các lúa cao su nào đủ điều kiện sẽ đưa vào khai thác.

Chi phí xây dựng Nhà máy thủy điện Ayun Trun được thế chấp để đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (xem thuyết minh V.19b).

#### 13. Lợi thế thương mại

	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm	14.661.282.407
<b>Số cuối năm</b>	<b>14.661.282.407</b>
<b>Số đã phân bổ</b>	
Số đầu năm	1.907.660.301
Phân bổ trong năm	1.466.128.240
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.373.788.541</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	12.753.622.106
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.287.493.866</b>

#### 14. Phải trả người bán ngắn hạn

##### 14a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>344.316.855.913</b>	<b>58.546.965.835</b>
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	-	6.601.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	13.883.843.451	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	330.433.012.462	51.945.565.835
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>102.425.444.182</b>	<b>67.608.403.338</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000

04498  
ÔNG T  
NHIỆM HI  
OÁN VÀ T  
& I  
-T.P.H



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866
Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành	52.457.211.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000
Các nhà cung cấp khác	28.339.893.316	45.980.063.472
<b>Cộng</b>	<b>446.742.300.095</b>	<b>126.155.369.173</b>

#### 14b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866
Các nhà cung cấp khác	2.512.164.690	2.512.164.690
<b>Cộng</b>	<b>8.600.419.556</b>	<b>8.600.419.556</b>

#### 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	<i>100.000.000</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	100.000.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>1.339.187.895.222</i>	<i>1.218.688.940.576</i>
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản	1.334.551.491.426	1.213.647.042.063
Các khách hàng khác	4.636.403.796	5.041.898.513
<b>Cộng</b>	<b>1.339.287.895.222</b>	<b>1.218.688.940.576</b>

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Điều chỉnh khác</u>	<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>		<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.239.801.948	-	2.858.495.020	(3.219.699.911)	-	878.597.057	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	256.474.374	(256.474.374)	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	1.177.597.476	(1.177.597.476)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.272.128.819	1.766.573.434	19.500.687.693	(18.256.865.561)	-	12.102.542.519	3.353.165.002
Thuế thu nhập cá nhân	631.835.519	1.064.373	1.248.194.572	(454.989.491)	-	1.424.396.869	420.642
Thuế tài nguyên	1.691.875.051	-	10.144.733.068	(11.057.507.308)	-	779.100.811	-
Các loại thuế khác	248.709.919	3.016.500	5.558.883.798	(2.762.945.401)	(3.016.500)	3.044.648.316	-
<b>Cộng</b>	<b>13.084.351.256</b>	<b>1.770.654.307</b>	<b>40.745.066.001</b>	<b>(37.186.079.522)</b>	<b>(3.016.500)</b>	<b>18.229.285.572</b>	<b>3.353.585.644</b>

15-6  
Y  
U HA  
U VA  
CHI

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cà phê	Không chịu thuế
- Cao su, Nước:	05%
- Sản phẩm khác:	10%

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Đối với hoạt động thủy điện: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động thủy điện với mức thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo;
- Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế từ các hoạt động này với mức thuế suất là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	18.818.397.363	4.304.364.811
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	682.290.330	9.272.128.819
<b>Cộng</b>	<b>19.500.687.693</b>	<b>13.576.493.630</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### **Thuế tài nguyên**

Tập đoàn nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước thiên nhiên dùng sản xuất thủy điện theo Thông tư số 152/2015/TT-BTC ngày 02 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính với thuế suất là 5% dựa trên doanh thu.

#### **Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

### **17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	-	<b>3.624.734.015</b>
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My - chi phí lãi vay phải trả	-	3.624.734.015
<b>Phải trả các tổ chức khác</b>	<b>73.420.321.771</b>	<b>50.497.046.118</b>
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng	663.653.836	3.068.404.752
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh <sup>(i)</sup>	44.990.301.864	44.990.301.864
Chi phí lãi vay phải trả cá nhân	16.251.936.859	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	11.514.429.212	2.438.339.502
<b>Cộng</b>	<b>73.420.321.771</b>	<b>54.121.780.133</b>





## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

- (i) Tập đoàn phải chịu nghĩa vụ phải trả này khi sáp nhập với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh. Khoản chi phí lãi vay này đã quá hạn thanh toán và Công ty đang xin Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung giảm lãi.

### 18. Phải trả khác

#### 18a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.177.538.463.037</i>	<i>850.382.646.971</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land – phải trả tiền mượn	193.110.000.000	193.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia – phải trả tiền mượn	152.842.150.000	152.904.650.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh – phải trả tiền mượn	25.654.925.425	17.622.818.692
Công ty Cổ phần Lyn Property - nhận tiền cọc dự án bất động sản <sup>(i)</sup>	124.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á – phải trả tiền mượn	3.289.532.501	3.289.532.501
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường – phải trả tiền mượn	72.500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan – phải trả tiền mượn	83.784.549.945	311.025.549.945
Ông Lầu Đức Duy – phải trả tiền mượn	412.040.329.352	53.481.175.352
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – phải trả tiền mượn	-	31.598.299.044
Bà Hồ Diệu Thảo – phải trả tiền mượn	-	16.085.965.160
Bà Lại Thị Hoàng Yến – phải trả tiền mượn	13.020.563.852	46.749.503.852
Bà Lại Thị Hoàng Yến – nhận đặt cọc mua bất động sản	37.600.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My – phải trả tiền mượn	35.094.411.962	11.158.152.425
Ông Lại Thế Hà – phải trả tiền mượn	24.602.000.000	13.467.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>3.570.658.464.287</i>	<i>4.032.222.392.693</i>
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiến <sup>(ii)</sup>	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Cổ tức phải trả	205.321.784.418	205.321.784.418
Nhận tiền cọc dự án bất động sản	2.480.201.180	2.196.784.143
Chi phí quản lý chung cư	-	2.493.817.218
Phí bảo trì phải bàn giao cho Ban quản lý	20.111.295.936	30.795.722.313
Nhận tiền hợp tác đầu tư	-	30.000.000.000
Mượn tiền từ các bên	445.807.925.325	530.043.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.137.257.428	348.571.284.601
<b>Cộng</b>	<b><u>4.748.196.927.324</u></b>	<b><u>4.882.605.039.664</u></b>

- (i) Số dư này là khoản đặt cọc để thực hiện Hợp đồng mua căn hộ thuộc Dự án De Capella.
- (ii) Khoản tiền nhận từ đối tác theo thỏa thuận. Hiện nay dự án đã tiến triển qua nhiều giai đoạn với hàng loạt các thủ tục pháp lý thay đổi, dẫn đến một số điều khoản trong Hợp đồng không còn phù hợp với tình hình thực tế hiện nay, do đó hai bên đang đàm phán để có hướng xử lý phù hợp.

#### 18b. Phải trả dài hạn khác

Khoản ký quỹ dài hạn.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.317.271.108	6.317.271.108
<b>Cộng</b>	<b>6.317.271.108</b>	<b>6.317.271.108</b>

### 19. Vay

#### 19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	76.637.700.000	128.314.011.000
Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng <sup>(i)</sup>	76.637.700.000	57.587.201.000
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Gia Lai <sup>(ii)</sup>	-	70.726.810.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	19.305.000.000	45.165.091.775
Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga Đà Nẵng	-	7.482.958.775
Vay Ngân hàng Phát triển – Chi nhánh Gia Lai	-	37.682.133.000
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Gia Lai	19.305.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>95.942.700.000</b>	<b>173.479.102.775</b>

(i) Khoản vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng để bổ sung vốn lưu động trong thời hạn 1 năm với lãi suất thỏa thuận tại từng thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng tồn kho của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.7).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Gia Lai để bổ sung vốn lưu động trong thời hạn 1 năm với lãi suất thỏa thuận tại thời điểm nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp tài sản cố định của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.9) và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan (xem thuyết minh số V.10).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Chuyển từ mượn tiền không lãi suất sang vay có lãi suất	Kết chuyển từ vay dài hạn	Chuyển sang mượn tiền không lãi suất	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	128.314.011.000	283.272.000.000	-	-	-	(334.948.311.000)	76.637.700.000
Vay ngắn hạn cá nhân	-	348.794.925.325	58.383.000.000	-	(347.577.925.325)	(59.600.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	45.165.091.775	-	-	19.425.000.000	-	(45.285.091.775)	19.305.000.000
<b>Cộng</b>	<b>173.479.102.775</b>	<b>632.066.925.325</b>	<b>58.383.000.000</b>	<b>19.425.000.000</b>	<b>(347.577.925.325)</b>	<b>(439.833.402.775)</b>	<b>95.942.700.000</b>

#### 19b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai để tài trợ chi phí đầu tư xây dựng Dự án thủy điện Ia Grai 2 và Dự án thủy điện Ayun Trung. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng tồn kho, tài sản cố định của Tập đoàn, chi phí xây dựng nhà máy thủy điện Ayun Trung (xem thuyết minh số V.7 và V.9), toàn bộ phần vốn góp của Công ty Quốc Cường Gia Lai tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan, sổ tiết kiệm thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Ngọc Huyền My.



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	19.305.000.000	45.165.091.775
Trên 01 năm đến 05 năm	143.362.500.000	148.237.500.000
Trên 05 năm	250.237.500.000	271.762.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>412.905.000.000</u></b>	<b><u>465.165.091.775</u></b>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn các ngân hàng như sau:

Số đầu năm	420.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(6.975.000.000)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(19.425.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>393.600.000.000</u></b>

### 19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

### 20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời phải trả. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	6.309.656.131	14.408.144.580
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	307.812.253	(8.098.488.449)
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>6.617.468.384</u></b>	<b><u>6.309.656.131</u></b>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

### 21. Vốn chủ sở hữu

#### 21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 3 đính kèm.

#### 21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bà Nguyễn Thị Như Loan	1.019.222.600.000	1.019.222.600.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	393.849.700.000	393.849.700.000
Các cổ đông khác	1.338.220.800.000	1.338.220.800.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.751.293.100.000</u></b>	<b><u>2.751.293.100.000</u></b>

#### 21c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	275.129.310	275.129.310
- Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(169)	(169)
- Cổ phiếu phổ thông	(169)	(169)

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
- Cổ phiếu phổ thông	275.129.141	275.129.141
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

##### *Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 845,34 USD (số đầu năm là 888,00 USD).

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bất động sản	571.519.104.467	411.241.349.350
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	135.638.823.331	208.630.983.049
Doanh thu bán điện	135.429.701.320	96.241.073.681
Doanh thu bán cao su	15.890.417.500	16.067.709.000
<b>Cộng</b>	<b><u>858.478.046.618</u></b>	<b><u>732.181.115.080</u></b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bất động sản	502.181.396.805	230.184.005.757
Giá vốn bán hàng hóa <sup>(i)</sup>	134.507.220.001	204.448.773.999
Giá vốn bán điện	78.303.370.025	35.716.594.087
Giá vốn bán cao su	27.477.727.426	23.440.605.769
Giá vốn khác	412.990.308	815.525.371
<b>Cộng</b>	<b><u>742.882.704.565</u></b>	<b><u>494.605.504.983</u></b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	3.018.626.327	5.044.543.180
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	167.018.675	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	23.458.432.072	32.277.425.691
<b>Cộng</b>	<b><u>26.644.077.074</u></b>	<b><u>37.321.968.871</u></b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	66.933.928.674	30.482.912.046
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	170.960.492	24.623.523
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	113.847.450
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	648.063.148	-
<b>Cộng</b>	<b><u>67.752.952.314</u></b>	<b><u>30.621.383.019</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hoa hồng môi giới	14.754.829.809	118.273.910.557
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	3.532.128
Chi phí hỗ trợ vay mua dự án của công ty	6.459.324.429	572.682.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	361.949.199	65.917.582
Chi phí khác	179.842.638	60.162.118
<b>Cộng</b>	<b><u>21.755.946.075</u></b>	<b><u>118.976.204.677</u></b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	8.232.176.566	7.899.258.114
Chi phí công cụ, dụng cụ	63.281.105	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.208.468.089	257.421.866
Dự phòng phải thu khó đòi	942.720.000	-
Chi phí dịch vụ Dự án Lavida và Decapella	3.000.000.000	-
Phân bổ lợi thế thương mại	1.466.128.240	23.020.442.771
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.844.446.166	5.968.689.504
Các chi phí khác	3.500.018.004	1.487.773.484
<b>Cộng</b>	<b><u>23.257.238.170</u></b>	<b><u>38.633.585.739</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ phạt hợp đồng	63.635.918.687	23.610.077.470
Các khoản thu nhập khác	4.737.128.830	2.346.625.845
<b>Cộng</b>	<b><u>68.373.047.517</u></b>	<b><u>25.956.703.315</u></b>

### 8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt do vi phạm hợp đồng	4.108.630.758	5.673.143.758
Thuế bị phạt, bị truy thu	4.435.803.694	-
Chi phí khác	10.506.666.953	1.043.723.916
<b>Cộng</b>	<b><u>19.051.101.405</u></b>	<b><u>6.716.867.674</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

### 9. Lãi trên cổ phiếu

#### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.968.604.034	95.580.317.991
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	58.968.604.034	95.580.317.991
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	275.129.141	275.129.141
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>214</b>	<b>347</b>

#### 9b. Thông tin khác

Công ty không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.574.635.581	4.699.223.796
Chi phí nhân công	20.040.765.644	17.029.213.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định	52.877.457.632	20.335.644.940
Phân bổ lợi thế thương mại	1.466.128.240	24.321.842.771
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.492.481.300.298	760.975.911.282
Chi phí khác	58.982.930.322	11.591.461.730
<b>Cộng</b>	<b>1.631.423.217.717</b>	<b>838.953.298.228</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Danh sách các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt có giao dịch với Tập đoàn gồm:

Họ tên	Mối quan hệ
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng quản trị



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

#### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Hội đồng quản trị và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>		
Mượn tiền	166.229.000.000	497.890.256.000
Đã thanh toán	317.050.000.000	362.440.000.000
Cần trừ công nợ	-	70.000.000.000
<b>Ông Lại Thế Hà</b>		
Mượn tiền	10.800.000.000	28.357.000.000
Trả tiền mượn	8.490.000.000	15.960.000.000
Đã thanh toán	-	59.000.000.000
<b>Ông Lâu Đức Duy</b>		
Mượn tiền	434.347.705.500	7.437.001.144
Cần trừ công nợ	79.000.000.000	-
Đã thanh toán	82.000.000.000	-
<b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>		
Đã thanh toán	31.598.299.044	116.400.000.000
Bù trừ công nợ	-	214.601.700.956
<b>Bà Hồ Diệu Thảo</b>		
Đã thanh toán	16.085.965.160	-
Cần trừ công nợ	-	67.970.480.000
<b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>		
Mượn tiền	251.939.400.400	772.376.076.000
Nhận đặt cọc mua bất động sản	37.600.000.000	-
Trả tiền mượn	223.361.000.000	785.500.000.000
Bù trừ công nợ	-	272.084.829.767
<b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>		
Mượn tiền	112.174.734.015	20.879.677.947
Đã thanh toán	85.950.000.000	12.150.000.000
Chuyển nhượng vốn	71.137.000.000	-
Thu tiền	58.000.000.000	-

#### *Cam kết bảo lãnh*

Bà Nguyễn Thị Như Loan dùng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Gia Lai với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 80.000.000.000 VND (xem thuyết minh số V.19a và V.19b).

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Bà Nguyễn Ngọc Huyền My dùng số tiết kiệm của mình để bảo đảm cho khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương – Chi nhánh Gia Lai với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 5.900.000.000 VND (xem thuyết minh số V.19b).

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.17 và V.18a.

### 1b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land</b>		
Mượn tiền	-	193.000.000.000
Phí môi giới dự án	64.087.573.923	6.855.786.370
Ứng trước tiền môi giới căn hộ	13.500.000.000	74.421.271.818
Thu hộ tiền cọc	12.288.000.000	4.910.000.000
Chi hộ tiền cọc	3.200.000.000	20.203.000.000
<b>Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>		
Phải trả tiền thi công	1.225.180.410.141	795.481.525.930
Đã thanh toán	837.794.000.000	901.828.296.110
Thu hộ tiền điện, nước	-	1.028.184.160
Thanh toán tiền thu hộ tiền điện, nước	680.547.346	617.405.635
Bù trừ công nợ ba bên	2.110.000.000	-
Mượn tiền	8.379.743.547	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam</b>		
Mua hàng hóa	134.507.260.000	204.448.774.000
Đã thanh toán	141.108.660.000	197.885.030.600
<b>Công ty Cổ phần Lyn Property</b>		
Nhận đặt cọc tiền mua dự án	124.000.000.000	-

04498  
ÔNG  
NHIỆM  
TOÁN VÀ  
&  
V.T.P.T



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.14a, V.15 và V.18a.

## 2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn và do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Tập đoàn.

### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: bán bất động sản, kinh doanh căn hộ, phân lô bán nền tại TP. Hồ Chí Minh và TP. Đà Nẵng.
- Lĩnh vực kinh doanh bán hàng hóa và dịch vụ: bán cà phê, hàng hóa tại Gia Lai.
- Lĩnh vực kinh doanh thủy điện: cung cấp điện tại Gia Lai.
- Lĩnh vực kinh doanh cao su: bán cao su tại Gia Lai.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 4 đính kèm.

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn được thực hiện tại Việt Nam.

## 3. Số liệu so sánh

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã được trình bày lại như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
Tài sản ngắn hạn	100	8.858.035.603.035	52.615.006.671	8.910.650.609.706
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	1.120.053.175.651	(18.039.254.621)	1.102.013.921.030
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	801.302.756.148	(18.039.254.621)	783.263.501.527
Hàng tồn kho	140	7.514.812.074.710	64.990.723.142	7.579.802.797.852
Hàng tồn kho	141	7.519.946.380.312	64.990.723.142	7.584.937.103.454
Tài sản ngắn hạn khác	150	71.876.313.115	5.663.538.150	77.539.851.265
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	35.015.989.024	(835.534.164)	34.180.454.860
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	35.089.669.784	6.499.072.314	41.588.742.098
Tài sản dài hạn	200	2.159.097.323.567	835.534.164	2.159.932.857.731
Tài sản dài hạn khác	260	13.488.436.998	835.534.164	14.323.971.162
Chi phí trả trước dài hạn	261	357.547.263	835.534.164	1.193.081.427
Tổng cộng tài sản	270	11.017.132.926.602	53.450.540.835	11.070.583.467.437
Nợ phải trả	300	6.837.975.381.721	59.560.450.835	6.897.535.832.556
Nợ ngắn hạn	310	6.411.374.329.590	59.560.450.835	6.470.934.780.425
Phải trả người bán ngắn hạn	311	66.594.918.338	59.560.450.835	126.155.369.173
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.041.898.513	1.213.647.042.063	1.218.688.940.576
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	65.498.780.133	(11.377.000.000)	54.121.780.133
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1.213.647.042.063	(1.213.647.042.063)	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.871.228.039.664	11.377.000.000	4.882.605.039.664
Vốn chủ sở hữu	400	4.179.157.544.881	(6.109.910.000)	4.173.047.634.881

15-C  
RY  
ƯU HÃI  
TƯ VẤN  
C  
18/01/2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<b>Mã số</b>	<b>Số liệu trước điều chỉnh</b>	<b>Các điều chỉnh</b>	<b>Số liệu sau điều chỉnh</b>
Vốn chủ sở hữu	410	4.179.157.544.881	(6.109.910.000)	4.173.047.634.881
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	293.194.108.831	78.751.722.561	371.945.831.392
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	292.186.670.229	(84.861.632.561)	207.325.037.668
Tổng cộng nguồn vốn	440	11.017.132.926.602	53.450.540.835	11.070.583.467.437
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37.332.185.739	1.301.400.000	38.633.585.739
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	87.290.166.446	(1.301.400.000)	85.988.766.446
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	106.530.002.087	(1.301.400.000)	105.228.602.087
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	101.051.996.906	(1.301.400.000)	99.750.596.906
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	96.881.717.991	(1.301.400.000)	95.580.317.991
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	352	(5)	347
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	352	(5)	347
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	106.530.002.087	(1.301.400.000)	105.228.602.087
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	38.737.467.407	(46.738.836)	38.690.728.571
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	112.998.678.261	(1.348.138.836)	111.650.539.425
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.146.961.475.472	313.898.003.002	1.460.859.478.474
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(577.592.687.318)	(65.491.792.526)	(643.084.479.844)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	170.625.767.493	(419.010.587.843)	(248.384.820.350)
Tiền lãi vay đã trả	14	(32.307.124.061)	5.297.462.408	(27.009.661.653)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(305.450.000)	(305.450.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	830.731.321.132	(166.960.503.795)	663.770.817.337
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(444.981.498.903)	547.808.220	(444.433.690.683)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(372.769.661.328)	166.424.561.328	(206.345.100.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.229.669.467	(11.865.753)	4.217.803.714
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(814.269.610.173)	166.960.503.795	(647.309.106.378)
Tiền thu từ đi vay	33	453.020.541.000	(11.640.000.000)	441.380.541.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(345.502.152.716)	11.640.000.000	(333.862.152.716)





## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

#### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo các Quyết định của Hội đồng quản trị, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn và thanh lý các khoản đầu tư như sau:

- Ngày 10 tháng 01 năm 2020 và 24 tháng 02 năm 2020 chuyển nhượng 18,6% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường với giá chuyển nhượng là 132.000.000.000 VND.
- Ngày 10 tháng 02 năm 2020 và ngày 02 tháng 6 năm 2020, thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An với số vốn góp của Tập đoàn là 110.050.000.000 VND chiếm 31% vốn điều lệ.
- Ngày 02 tháng 3 năm 2020 chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc với tỷ lệ chuyển nhượng/giá chuyển nhượng lần lượt là: 36.400.000 cổ phần chiếm 56% vốn điều lệ, giá 422.822.400.000 VND.
- Ngày 29 tháng 5 năm 2020 chuyển nhượng 35% cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã với giá chuyển nhượng là 121.650.000.000 VND.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020



**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập



**Nguyễn Văn Trường**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Như Loan**  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Phụ lục 1: Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Lợi thế thương mại	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Lợi thế thương mại	Cộng
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	314.611.291.279	(87.824.378)	(2.274.830.267)	312.248.636.634	314.611.291.279	(13.732.614)	(2.274.830.267)	312.322.728.398
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	148.580.815.384	(2.251.077.739)	(13.699.126.226)	132.630.611.419	148.580.815.384	(1.889.165.805)	(13.699.126.226)	132.992.523.353
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	166.498.000.000	(120.171.423)	-	166.377.828.577	166.498.000.000	(73.438.672)	-	166.424.561.328
<b>Cộng</b>	<b>629.690.106.663</b>	<b>(2.459.073.540)</b>	<b>(15.973.956.493)</b>	<b>611.257.076.630</b>	<b>629.690.106.663</b>	<b>(1.976.337.091)</b>	<b>(15.973.956.493)</b>	<b>611.739.813.079</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Phụ lục 3: Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND


	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	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 trước	-	-	-	-	95.580.317.991	4.170.278.915	99.750.596.906
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	-	(176.082.758.400)	-	(176.082.758.400)
Thay đổi lợi ích cổ đồng không kiểm soát do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con	-	-	-	-	50.094.313.474	19.746.667.844	69.840.981.318
Đầu tư thêm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	82.863.104.011	82.863.104.011
Giảm khác	-	-	-	-	(3.328.172.410)	-	(3.328.172.410)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>371.945.831.392</b>	<b>207.325.037.668</b>	<b>4.173.047.634.881</b>
Số dư đầu năm nay	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	371.945.831.392	207.325.037.668	4.173.047.634.881
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	58.968.604.034	(475.357.599)	58.493.246.435
Giải thể Công ty con	-	-	-	-	-	(14.998.445.820)	(14.998.445.820)
Thay đổi lợi ích cổ đồng không kiểm soát do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con	-	-	-	-	(57.367.534.695)	57.367.534.695 (i)	-
Giảm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	59.181.000.000	59.181.000.000
Tăng khác	-	-	-	-	1.587.168	-	1.587.168
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>373.548.487.899</b>	<b>308.399.768.944</b>	<b>4.275.725.022.664</b>

(i) Lợi ích cổ đồng không kiểm soát bao gồm phần sở hữu gián tiếp của Tập đoàn (tương đương 24,45%) tại Công ty Cổ phần Giai Việt thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.


Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020


  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Phụ lục 4: Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: Đơn vị tính: VND

	<b>Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh bán hàng hóa và dịch vụ</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh thủy điện</b>	<b>Lĩnh vực kinh doanh cao su</b>	<b>Các khoản loại trừ</b>	<b>Cộng</b>
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	571.508.358.617	135.638.823.331	135.429.701.320	15.890.417.500	-	858.467.300.768
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>571.508.358.617</b>	<b>135.638.823.331</b>	<b>135.429.701.320</b>	<b>15.890.417.500</b>	<b>-</b>	<b>858.467.300.768</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	69.326.961.812	718.613.022	57.126.331.295	(11.587.309.926)	-	115.584.596.203
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(45.013.184.245)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						70.571.411.958
Doanh thu hoạt động tài chính						26.644.077.074
Chi phí tài chính						(67.752.952.314)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết						(482.736.449)
Thu nhập khác						68.373.047.517
Chi phí khác						(19.051.101.405)
Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(19.500.687.693)
Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(307.812.253)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>58.493.246.435</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>1.450.589.751</b>	<b>-</b>	<b>19.389.867.825</b>	<b>-</b>	<b>20.840.457.576</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>1.262.190.348</b>	<b>43.664.170.358</b>	<b>7.894.491.502</b>	<b>-</b>	<b>52.820.852.208</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Phụ lục 4: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bán hàng hóa và dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh thủy điện	Lĩnh vực kinh doanh cao su	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	411.241.349.350	208.630.983.049	96.241.073.681	16.067.709.000	-	732.181.115.080
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>411.241.349.350</b>	<b>208.630.983.049</b>	<b>96.241.073.681</b>	<b>16.067.709.000</b>	<b>-</b>	<b>732.181.115.080</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	181.057.343.593	3.366.683.679	60.524.479.594	(7.372.896.769)	-	237.575.610.097
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(157.609.790.416)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						79.965.819.681
Doanh thu hoạt động tài chính						37.321.968.871
Chi phí tài chính						(30.621.383.019)
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết						(677.639.087)
Thu nhập khác						25.956.703.315
Chi phí khác						(6.716.867.674)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(13.576.493.630)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						8.098.488.449
<b>nghiệp</b>						<b>99.750.596.906</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>1.669.693.535</b>	<b>6.590.790.674</b>	<b>25.281.692.578</b>	<b>-</b>	<b>33.542.176.787</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>1.406.021.821</b>	<b>14.263.137.621</b>	<b>5.117.855.536</b>	<b>-</b>	<b>20.787.014.978</b>
<b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

Địa chỉ: đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Phụ lục 4: Thông tin về lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bán hàng hóa và dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh thủy điện	Lĩnh vực kinh doanh cao su	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	9.871.547.942.574	79.089.915.008	1.081.884.562.808	366.853.059.772	-	11.399.375.480.162
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng tài sản</b>						<b>11.399.375.480.162</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	6.638.945.288.534	1.031.065.378	483.656.243.806	17.859.780	-	7.123.650.457.498
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>7.123.650.457.498</b>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	9.582.780.547.710	50.553.333.684	1.083.877.277.970	353.372.308.073	-	11.070.583.467.437
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng tài sản</b>						<b>11.070.583.467.437</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	6.349.741.432.844	6.942.013.856	468.477.136.783	72.375.249.073	-	6.897.535.832.556
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>6.897.535.832.556</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

