

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>14 - 45</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>46 - 48</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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**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:

Tên đơn vị	Địa chỉ
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 mù cao su);
- Bán buôn cao su. Chi tiết: mua bán cao su mù cốm;
- 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 Viết 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Công ty 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;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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.

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 Công ty 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 quản lý các tài sản của Công ty 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.

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

---

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



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

Ngày 18 tháng 6 năm 2020



Số: 1.1110/20/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 18 tháng 6 năm 2020, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

#### **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 của Công ty 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 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 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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 (Công ty 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.16). Với các tài liệu và thông tin hiện có tại Công ty 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 Công ty.

### **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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai tại 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.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính đó tại ngày 09 tháng 4 năm 2019 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



**Bùi Văn Kha - Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0085-2018-008-1



**Lê Thị Thu Hiền - Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0095-2018-008-1

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

004  
CÔNG  
H NH  
TOÁ  
A  
VH.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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>7.508.308.789.563</b>	<b>7.371.361.243.725</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>13.850.570.641</b>	<b>118.242.087.463</b>
1. Tiền	111		13.850.570.641	14.042.087.463
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>422.798.752.204</b>	<b>639.409.141.674</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	92.215.950.854	106.233.498.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	87.004.923.476	393.658.362.379
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	245.520.597.874	140.517.280.544
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>6.953.784.566.762</b>	<b>6.553.794.282.329</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.958.129.561.687	6.558.928.587.931
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>111.874.899.956</b>	<b>41.815.748.267</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	63.049.077.547	29.260.142.454
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.825.822.409	11.786.477.216
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	769.128.597
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

49875  
**CÔNG TY**  
**LIÊN HỮU H**  
**V VÀ TỰ V**  
**& C**  
**PHỐC**





# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.408.843.591.739</b>	<b>6.701.394.850.690</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.272.802.195.739</b>	<b>6.551.103.454.690</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	112.087.005.013	38.703.223.200
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	744.136.119.651	909.387.179.997
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	16.840.337.490	1.489.676.737
4. Phải trả người lao động	314		570.694.948	2.154.534.879
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	61.903.551.784	51.304.106.161
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.17a, c	5.263.108.254.053	5.385.550.389.868
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a, c	73.502.700.000	161.839.102.775
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		653.532.800	675.241.073
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>136.041.396.000</b>	<b>150.291.396.000</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.17b, c	291.396.000	291.396.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b, c	135.750.000.000	150.000.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

17/12/2019

# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.960.610.000.522</b>	<b>3.901.331.273.605</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.960.610.000.522</b>	<b>3.901.331.273.605</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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		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		(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.19	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.19	366.833.234.701	307.554.507.784
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		307.554.507.784	307.554.507.784
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		59.278.726.917	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</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>10.369.453.592.261</b>	<b>10.602.726.124.295</b>

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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	720.613.800.756	350.864.085.543
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10.745.850	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		720.603.054.906	350.864.085.543
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	630.706.495.284	289.976.626.174
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		89.896.559.622	60.887.459.369
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.680.429.081	5.045.622.600
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	40.826.870.210	23.043.284.254
Trong đó: chi phí lãi vay	23		38.468.863.127	25.292.277.528
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	19.996.257.899	609.173.211
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	20.604.716.808	13.818.231.140
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.149.143.786	28.462.393.364
11. Thu nhập khác	31	VI.7	65.271.158.658	25.564.507.457
12. Chi phí khác	32	VI.8	15.323.178.164	5.887.420.693
13. Lợi nhuận khác	40		49.947.980.494	19.677.086.764
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.097.124.280	48.139.480.128
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	18.818.397.363	4.304.364.811
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>59.278.726.917</u>	<u>43.835.115.317</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9		

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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(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		78.097.124.280	48.139.480.128
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		V.7, 9,		
	02	10, 11, 12	26.334.605.268	13.935.920.642
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 6, 7	1.692.470.589	(19.046.905.742)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	113.847.450
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3, 4	(18.865.347.258)	(5.023.622.600)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	38.468.863.127	25.292.277.528
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		125.727.716.006	63.410.997.406
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		132.037.926.528	1.167.453.547.811
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(391.616.243.812)	(329.416.744.007)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(186.641.735.793)	(92.239.494.960)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(33.416.448.591)	(21.574.419.947)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.16, VI.4	(25.954.089.008)	(24.535.301.107)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(6.629.025.776)	(87.026.231.984)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(21.708.273)	(199.450.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(386.513.608.719)</b>	<b>675.872.903.212</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	(20.378.627.847)	(32.974.035.391)
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)	(468.150.991.855)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		183.247.136.852	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5; VI.3	3.045.076.350	4.208.748.887
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>95.513.569.347</b>	<b>(497.664.397.768)</b>

4498  
 NG  
 CHIÊM  
 AN VÀ  
 &  
 -T.P.V

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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.18a	608.786.925.325	275.482.041.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18a, 18b	(422.178.402.775)	(333.862.152.716)
5. Tiền trả nợ gốc thuê 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>186.608.522.550</b>	<b>(146.942.439.823)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(104.391.516.822)</b>	<b>31.266.065.621</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>118.242.087.463</b>	<b>86.976.021.842</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>13.850.570.641</b>	<b>118.242.087.463</b>

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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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”) 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 Công ty

*Các công ty con*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Bát Số 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%
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	65,00%	65,00%	65,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Quốc Cường	Đầu đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai	Kinh doanh thủy điện	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty Cổ phần Giai Việt <sup>(i)</sup>	Giai Số 82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	74,45%	50,00%
Công ty TNHH Bất động sản Phước Kiên	Bát 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	80,00%	80,00%	80,00%

(i) 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	Kinh doanh bất động sản	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	Kinh doanh bất động sản	31,39%	31,39%	31,39%
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Số 76 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	49,90%	49,90%	49,90%

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

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 Công ty có 98 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 Công ty 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

Công ty 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 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. 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.

#### 3. 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 Công ty 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.

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 Công ty 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 con, công ty liên kết*

###### *Công ty con*

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

###### *Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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.

###### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### *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 Công ty 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.

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 Công ty 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.

## **4. 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

### 5. 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 xuất 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.

### 6. 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 Công ty 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.

### 7. 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.

### 8. 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 Công ty 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.

# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

### 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà của Công ty 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 Công ty 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 giá trị hao mòn 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.

### 10. 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 Công ty 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 Công ty bao gồm:

#### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty 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.



# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

## ***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 Công ty 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.

## **11. Chi phí xây dựng cơ bản**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty 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.

## **12. 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## **13. 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 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”.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

#### 14. 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 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.

#### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty 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 qui 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).
- Công ty 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 qui 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.
- Công ty 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 phân 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 Công ty 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 Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty 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.
- Công ty 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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

---

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty 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.
- Công ty 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.

## **16. 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.

## **17. 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 qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

---

### 18. 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.

#### *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:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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.

### 19. 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.





## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 20. 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 Công ty.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	231.994.841	4.107.625.344
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.618.575.800	9.934.462.119
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>13.850.570.641</b>	<b>118.242.087.463</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty 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 góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.061.665.242.748</b>	<b>(1.041.474.937)</b>	<b>1.514.549.532.436</b>	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	626.826.089.561	(1.041.474.937)	626.826.089.561	-
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng <sup>(i)</sup>	191.839.153.187	-	460.923.442.875	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	-	126.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Giai Việt	113.000.000.000	-	113.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát <sup>(ii)</sup>	-	-	134.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường <sup>(iii)</sup>	-	-	49.500.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>629.690.106.663</b>	<b>(4.579.946.983)</b>	<b>629.690.106.663</b>	<b>(4.082.360.654)</b>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	314.611.291.279	(613.592.596)	314.611.291.279	(477.880.854)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	148.580.815.384	(3.966.354.387)	148.580.815.384	(3.604.479.800)
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	166.498.000.000	-	166.498.000.000	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>132.000.000.000</b>	-	<b>32.653.049.910</b>	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land <sup>(iv)</sup>	-	-	32.653.049.910	-
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường <sup>(iii)</sup>	132.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.823.355.349.411</b>	<b>(5.621.421.920)</b>	<b>2.176.892.689.009</b>	<b>(4.082.360.654)</b>

- (i) 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 đầu tư từ 507.000.000.000 VND xuống 290.000.000.000 VND, theo đó khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng giảm 195.300.000.000 VND. Ngoài ra trong năm Công ty đã bán 25% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 191.839.153.187 VND, sở hữu 188.500.000.000 VND vốn điều lệ tương đương 65% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (số đầu năm là 460.923.442.875 VND, sở hữu 456.300.000.000 VND vốn điều lệ tương đương 90% vốn điều lệ).
- (ii) Trong năm Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát đã giải thể do hoạt động không hiệu quả.
- (iii) Trong năm Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường đã tăng vốn điều lệ lên 708.000.000.000 VND. Công ty chỉ đầu tư thêm 82.500.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 132.000.000.000 VND, tương đương 18,64% vốn điều lệ (số đầu năm là 49.500.000.000 VND, tương đương 74,68% vốn điều lệ).
- (iv) Ngày 15 tháng 4 năm 2019 Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú Land.

#### Giá trị hợp lý

Công ty 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.

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

Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường và Công ty Cổ phần Giai Việt hoạt động kinh doanh bình thường.

Các công ty con và công ty liên kết khác ít phát sinh giao dịch, chưa có doanh thu và chi phí vì đang làm các thủ tục pháp lý dự án.

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(4.082.360.654)	(3.445.868.933)
Trích lập dự phòng bổ sung	(1.539.061.266)	(636.491.721)
<b>Số cuối năm</b>	<b>(5.621.421.920)</b>	<b>(4.082.360.654)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

*Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc</b>		
Mượn tiền	-	151.590.408.892
Đã trả tiền	-	39.940.000.000
Góp vốn	-	67.166.119.561
<b>Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng</b>		
Mượn tiền	4.800.000.000	78.580.000.000
Trả tiền mượn	30.170.000.000	55.050.000.000
Góp vốn	-	39.305.891.855
Giảm vốn bằng hình thức cân trừ công nợ	183.400.000.000	-
Thu lại tiền do giảm vốn	11.900.000.000	-
Chuyển nhượng vốn	73.784.289.688	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường</b>		
Mượn tiền	5.077.000.000	3.500.555.156
Đã thanh toán	11.773.000.000	100.000.000
<b>Công ty Cổ phần Giai Việt</b>		
Phải trả tiền điện nước	3.428.104.765	576.610.921
Đã trả tiền điện, nước	2.905.265.195	435.916.080
Mượn tiền	92.900.000.000	48.000.000.000
Trả tiền mượn	10.500.000.000	-
Thu hộ	11.001.743.500	-
Góp vốn	-	38.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường</b>		
Mượn tiền	72.500.000.000	319.000.000.000
Đã thanh toán	-	319.000.000.000
Góp vốn	82.500.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát</b>		
Mượn tiền	-	104.000.000.000
Trả tiền mượn	1.000.000.000	650.000.000
Giảm vốn bằng hình thức cân trừ công nợ	132.570.000.000	-
Thu lại tiền do giảm vốn	1.081.936.852	-
Lỗ từ việc giảm vốn	648.063.148	-
<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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

#### *Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được sử dụng để thế chấp*

Công ty đã dùng toàn bộ khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai.

#### *Cam kết góp vốn*

Công ty cam kết sẽ góp 80% trong tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến với số tiền là 799.200.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty chưa thực hiện việc góp vốn theo cam kết do Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến chưa hoàn tất thủ tục pháp lý để thực hiện dự án.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>	<b><i>13.137.000.000</i></b>	<b><i>35.000.000</i></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	35.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	13.137.000.000	-
<b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>	<b><i>79.078.950.854</i></b>	<b><i>106.198.498.751</i></b>
Bà Huỳnh Thị Bích Thu	-	60.915.000.000
Tổng công ty Điện lực Miền Trung	10.913.997.596	9.488.065.873
Bà Trương Thị Thêu	1.244.000.000	-
Các khách hàng khác	66.920.953.258	35.795.432.878
<b>Cộng</b>	<b><u>92.215.950.854</u></b>	<b><u>106.233.498.751</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b><i>Trả trước cho các bên liên quan</i></b>	<b><i>16.203.226.738</i></b>	<b><i>153.339.219.630</i></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	-	88.523.505.028
<b><i>Trả trước cho người bán khác</i></b>	<b><i>70.801.696.738</i></b>	<b><i>240.319.142.749</i></b>
Công ty Cổ phần ADEC	-	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
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	27.074.724.854	34.892.170.865
<b>Cộng</b>	<b><u>87.004.923.476</u></b>	<b><u>393.658.362.379</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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>9.603.841.445</b>	-	<b>2.927.085.287</b>	-
Công ty Cổ phần Giai Việt - phải thu khác	2.912.085.287	-	2.912.085.287	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường - phải thu khác	6.674.356.158	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh - phải thu khác	2.400.000	-	-	-
Phải thu các bên liên quan khác	15.000.000	-	15.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>235.916.756.429</b>	-	<b>137.590.195.257</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>(1)</sup>	49.587.310.000	-	49.587.310.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.984.018.638	-	4.589.011.944	-
Dự thu lãi tiền gửi	169.000.000	-	994.526.346	-
Các khoản ký quỹ	64.120.580	-	64.120.580	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	11.733.283.517	-	6.355.226.387	-
<b>Cộng</b>	<b>245.520.597.874</b>	-	<b>140.517.280.544</b>	-

<sup>(1)</sup> Đây là khoản phải thu khi Công ty sáp nhập với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh.

#### 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	-
<b>Cộng</b>	<b>141.691.268.940</b>	-	<b>141.691.268.940</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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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>	6.486.382.362.471	(4.344.994.925)	6.103.749.636.712	(5.134.305.602)
Hàng hóa bất động sản <sup>(ii)</sup>	418.943.501.723	-	418.560.851.815	-
Nguyên liệu, vật liệu	28.816.004.191	-	28.935.319.149	-
Công cụ, dụng cụ	278.143.090	-	278.143.090	-
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>6.958.129.561.687</b>	<b>(4.344.994.925)</b>	<b>6.558.928.587.931</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 Khu dân cư Phước Kiển, Dự án Lavida, Dự án De Capella và một số 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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 hóa bất động sản tồn kho cuối năm có giá trị ghi sổ là 33.904.598.069 VND (số đầu năm là 34.177.225.889 VND) đã được dùng 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.18a và V.18b).

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	26.165.374.078	21.725.892.754
Chi phí môi giới	36.396.177.233	6.855.786.370
Chi phí công cụ, dụng cụ	487.526.236	648.903.269
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	29.560.061
<b>Cộng</b>	<b>63.049.077.547</b>	<b>29.260.142.454</b>

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	772.894.925	1.182.008.094
Các chi phí trả trước dài hạn khác	47.700.000	11.073.333
<b>Cộng</b>	<b>820.594.925</b>	<b>1.193.081.427</b>

### 9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Vườn cây cao su</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	374.244.829.839	119.275.507.905	182.995.481.165	42.939.217.129	1.028.006.121	720.483.042.159
Mua trong năm	7.733.863.659	-	-	-	-	7.733.863.659
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.227.439.000	-	-	-	-	4.227.439.000
Điều chỉnh khác	(1.576.141)	-	-	-	-	(1.576.141)
Phân loại lại	1.170.468.977	-	(1.270.938.977)	100.470.000	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>387.375.025.334</b>	<b>119.275.507.905</b>	<b>181.724.542.188</b>	<b>43.039.687.129</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>732.442.768.677</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	10.710.484.936	-	8.833.155.413	2.736.490.188	1.028.006.121	23.308.136.658
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	58.500.645.441	5.132.618.894	35.173.163.961	9.636.488.879	1.028.006.121	109.470.923.296
Khấu hao trong năm	17.340.636.145	5.963.775.384	7.599.153.579	2.350.642.799	-	33.254.207.907
<b>Số cuối năm</b>	<b>75.841.281.586</b>	<b>11.096.394.278</b>	<b>42.772.317.540</b>	<b>11.987.131.678</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>142.725.131.203</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Vườn cây cao su	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	315.744.184.398	114.142.889.011	147.822.317.204	33.302.728.250	-	611.012.118.863
<b>Số cuối năm</b>	<b>311.533.743.748</b>	<b>108.179.113.627</b>	<b>138.952.224.648</b>	<b>31.052.555.451</b>	-	<b>589.717.637.474</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 363.882.160.373 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.18a và V.18b).

#### 10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
<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	-	-	-
<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>-</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>-</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 khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (xem thuyết minh số V.18a).



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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:

	Nhà
<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, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

### 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)	-
<b>Cộng</b>	<b>236.440.618.358</b>	<b>13.097.260.584</b>	<b>(4.227.439.000)</b>	<b>(1.228.907.000)</b>	<b>244.081.532.942</b>

(i) Trong đó chi phí khấu hao vốn hóa vào nông trường cao su là 452.496.396 VND (năm trước là 452.496.396 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.

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

#### 13a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>84.628.562.938</b>	<b>6.774.580.948</b>
Công ty Cổ phần Giai Việt	696.020.518	173.180.948
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Nam	-	6.601.400.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	83.932.542.420	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>27.458.442.075</b>	<b>31.928.642.252</b>
Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000
Các nhà cung cấp khác	5.830.102.209	10.300.302.386
<b>Cộng</b>	<b>112.087.005.013</b>	<b>38.703.223.200</b>

#### 13b. 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>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước của bên liên quan</b>	<b>100.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	100.000.000	-
<b>Trả trước của khách hàng khác</b>	<b>744.036.119.651</b>	<b>909.387.179.997</b>
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản	742.400.097.081	907.754.847.710
Người mua trả tiền trước khác	1.636.022.570	1.632.332.287
<b>Cộng</b>	<b>744.136.119.651</b>	<b>909.387.179.997</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	3.610.030.210	(2.731.433.153)	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	-	769.128.597	18.818.397.363	(6.629.025.776)	11.420.242.990	-
Thuế thu nhập cá nhân	393.705.711	-	1.038.458.983	(188.569.978)	1.243.594.716	-
Thuế tài nguyên	1.095.971.026	-	6.912.537.446	(7.494.669.743)	513.838.729	-
Các loại thuế khác	-	-	63.830.005	(63.830.005)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.491.835.248	(707.771.250)	2.784.063.998	-
<b>Cộng</b>	<b>1.489.676.737</b>	<b>769.128.597</b>	<b>35.369.161.105</b>	<b>(19.249.371.755)</b>	<b>16.840.337.490</b>	-

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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%

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

### **Thuế xuất, nhập khẩu**

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Đối với hoạt động thủy điện: Công ty 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: Công ty 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%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	78.097.124.280	48.139.480.128
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	13.700.891.665	3.379.742.080
Thu nhập tính thuế	91.798.015.945	51.519.222.208
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>18.359.603.189</b>	<b>10.303.844.442</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</b>	<b>(256.637.239)</b>	<b>(3.973.463.994)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</b>	<b>(128.318.620)</b>	<b>(2.026.015.637)</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>843.750.033</b>	<b>-</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>18.818.397.363</b>	<b>4.304.364.811</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

### **Thuế tài nguyên**

Công ty 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**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

#### 16. 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 và cá nhân khác</b>	<b>61.903.551.784</b>	<b>47.679.372.146</b>
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng	239.702.055	352.130.780
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	421.611.006	2.336.939.502
<b>Cộng</b>	<b>61.903.551.784</b>	<b>51.304.106.161</b>

<sup>(i)</sup> Công ty 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.

#### 17. Phải trả khác

##### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>1.718.456.276.265</b>	<b>1.713.277.574.974</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc – phải trả tiền mượn	423.319.395.453	423.319.395.453
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng – phải trả tiền mượn	183.765.000.000	392.735.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land – phải trả tiền mượn	193.000.000.000	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 Cổ phần Bất động sản Hiệp Phát – phải trả tiền mượn	-	133.420.000.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh – phải trả tiền mượn	25.654.925.425	17.275.181.878
Công ty Cổ phần Giai Việt – phải trả tiền mượn	150.497.571.775	48.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiên – phải trả tiền mượn	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á – phải trả tiền mượn	3.289.532.501	3.289.532.501
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường – phải trả tiền mượn	-	21.643.842
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường – phải trả tiền mượn	72.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Lyn Property - nhận tiền cọc dự án bất động sản <sup>(i)</sup>	124.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan – phải trả tiền mượn	83.784.549.945	234.605.549.945
Ông Lâu Đức Duy – phải trả tiền mượn	228.081.175.352	38.481.175.352
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – phải trả tiền mượn	-	31.598.299.044

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	12.124.503.852
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	18.444.411.962	8.869.677.947
Ông Lại Thế Hà – phải trả tiền mượn	4.657.000.000	3.547.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>3.544.651.977.788</b>	<b>3.672.272.814.894</b>
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiển <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	425.557.925.325	511.669.110.178
Các khoản phải trả khác	8.380.770.929	6.995.596.624
<b>Cộng</b>	<b><u>5.263.108.254.053</u></b>	<b><u>5.385.550.389.868</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.

#### 17b. Phải trả dài hạn khác

Khoản ký quỹ dài hạn.

#### 17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

#### 18. Vay

##### 18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	64.997.700.000	116.674.011.000
Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng <sup>(i)</sup>	64.997.700.000	45.947.201.000
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.18b)	8.505.000.000	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	8.505.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>73.502.700.000</u></b>	<b><u>161.839.102.775</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

- (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 hóa bất động sản tồn kho của Công ty (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 bằng tài sản cố định (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	Số tiền vay đã trả trong năm	Chuyển sang mượn tiền không lãi suất	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	116.674.011.000	259.992.000.000	-	-	(311.668.311.000)	-	64.997.700.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	348.794.925.325	58.383.000.000	-	(59.600.000.000)	(347.577.925.325)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	45.165.091.775	-	-	8.625.000.000	(45.285.091.775)	-	8.505.000.000
<b>Cộng</b>	<b>161.839.102.775</b>	<b>608.786.925.325</b>	<b>58.383.000.000</b>	<b>8.625.000.000</b>	<b>(416.553.402.775)</b>	<b>(347.577.925.325)</b>	<b>73.502.700.000</b>

### 18b. 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. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng hóa là bất động sản, tài sản cố định (xem thuyết minh số V.7 và V.9) và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Như Loan.

Kỳ hạn thanh toán khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	8.505.000.000	45.165.091.775
Trên 01 năm đến 05 năm	65.062.500.000	69.937.500.000
Trên 05 năm	70.687.500.000	80.062.500.000
<b>Cộng</b>	<b>144.255.000.000</b>	<b>195.165.091.775</b>

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

Số đầu năm	150.000.000.000
Số tiền vay đã trả	(5.625.000.000)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(8.625.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>135.750.000.000</b>

### 18c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 19. Vốn chủ sở hữu

#### 19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	443.102.458.876	4.036.879.224.697
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	43.835.115.317	43.835.115.317
Chia cổ tức	-	-	-	-	(176.082.758.400)	(176.082.758.400)
Giảm khác	-	-	-	-	(3.300.308.009)	(3.300.308.009)
<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>307.554.507.784</b>	<b>3.901.331.273.605</b>
Số dư đầu năm nay	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	307.554.507.784	3.901.331.273.605
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	59.278.726.917	59.278.726.917
<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>366.833.234.701</b>	<b>3.960.610.000.522</b>

#### 19a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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>2.751.293.100.000</b>	<b>2.751.293.100.000</b>

#### 19b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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)
- 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.

### 20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

#### Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 845,55 USD (số đầu năm là 865,33 USD).

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

#### 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	484.598.428.324	42.315.898.845
Doanh thu bán hàng hóa	134.801.880.000	206.479.840.000
Doanh thu bán điện	84.486.131.601	83.849.494.649
Doanh thu bán cao su	15.890.417.500	16.067.709.000
Doanh thu khác	836.943.331	2.151.143.049
<b>Cộng</b>	<b><u>720.613.800.756</u></b>	<b><u>350.864.085.543</u></b>

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

Công ty 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	418.220.432.404	28.436.935.443
Giá vốn bán hàng hóa	134.507.220.001	204.448.773.999
Giá vốn bán điện	50.088.125.145	32.834.785.592
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>630.706.495.284</u></b>	<b><u>289.976.626.174</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.219.550.004	5.023.622.600
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	167.018.675	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	17.293.860.402	22.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>19.680.429.081</u></b>	<b><u>5.045.622.600</u></b>

#### 4. Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	38.468.863.127	25.292.277.528
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	170.882.669	138.113.790
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	115.183
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	1.539.061.266	695.203.298
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	648.063.148	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	-	(3.082.425.545)
<b>Cộng</b>	<b><u>40.826.870.210</u></b>	<b><u>23.043.284.254</u></b>





## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	3.532.128
Chi phí hoa hồng môi giới	13.016.416.286	-
Chi phí hỗ trợ vay mua dự án	6.459.324.429	572.682.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	358.777.546	32.958.791
Chi phí khác	161.739.638	-
<b>Cộng</b>	<b><u>19.996.257.899</u></b>	<b><u>609.173.211</u></b>

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên	7.458.157.992	6.515.205.652
Chi phí công cụ, dụng cụ	33.830.346	-
Chi phí khấu hao	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	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.733.854.347	5.916.031.109
Chi phí khác	3.227.686.034	1.129.572.513
<b>Cộng</b>	<b><u>20.604.716.808</u></b>	<b><u>13.818.231.140</u></b>

### 7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ phạt hợp đồng	63.307.368.853	23.590.133.963
Thu nhập khác	1.963.789.805	1.974.373.494
<b>Cộng</b>	<b><u>65.271.158.658</u></b>	<b><u>25.564.507.457</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	4.354.179.440	-
Chi phí khác	6.860.367.966	214.276.935
<b>Cộng</b>	<b><u>15.323.178.164</u></b>	<b><u>5.887.420.693</u></b>

### 9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.508.409.172	4.699.223.796
Chi phí nhân công	16.482.669.603	15.645.161.247
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.919.335.212	18.601.279.782
Chi phí dịch vụ mua ngoài	964.319.793.946	394.386.061.764
Chi phí khác	25.165.784.551	11.184.586.163
<b>Cộng</b>	<b><u>1.045.395.992.484</u></b>	<b><u>444.516.312.752</u></b>

# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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. 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 Công ty gồm:

Họ tên	Mối quan hệ
Ông Lâu 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

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

Công ty 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 Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>		
Mượn tiền	166.229.000.000	399.070.000.000
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	6.300.000.000	18.457.000.000
Trả tiền mượn	5.190.000.000	15.960.000.000
Cần trừ công nợ	-	59.000.000.000
<b>Ông Lâu Đức Duy</b>		
Mượn tiền	271.600.000.000	6.077.001.144
Đã thanh toán	82.000.000.000	-
<b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>		
Trả tiền mượn	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

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>		
Mượn tiền	224.257.060.000	700.717.000.000
Nhận đặt cọc mua bất động sản	37.600.000.000	-
Trả tiền mượn	223.361.000.000	773.500.000.000
Bù trừ công nợ	-	272.084.829.767
<b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>		
Mượn tiền	56.974.734.015	19.029.677.947
Đã thanh toán	47.400.000.000	10.300.000.000
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 Công ty 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.18a và V.18b).

### *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.3, V.5a, V.16 và V.17a.

### *Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Lương của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm là 264.000.000 VND (năm trước là 264.000.000 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Các công ty con (xem thuyết minh số V.2b)	
Các công ty liên kết (xem thuyết minh số V.2b)	
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

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty 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>		
Thu hộ	1.135.000.000	3.800.000.000
Chi hộ	1.000.000.000	9.650.000.000
Mượn tiền	-	193.000.000.000
Phí môi giới bán căn hộ	42.556.807.149	6.855.786.370
Ứng trước phí môi giới bán căn hộ	1.500.000.000	63.868.271.818
<b>Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>		
Phải trả tiền thi công	755.181.861.316	554.727.331.071
Đã thanh toán	656.134.000.000	576.467.741.500
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	-

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.

### *Cam kết bảo lãnh*

Công ty đã dùng toàn bộ khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (xem thuyết minh số V.2b).

### *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.13, V.14 và V.17a.

## **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 Công ty và do rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ Công ty.

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

Công ty 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 Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

### **2b. Thông tin về khu vực địa lý**

Hoạt động của Công ty được thực hiện tại Việt Nam.

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 3. Số liệu so sánh

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính 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</b>				
Tài sản ngắn hạn	100	7.370.691.802.889	669.440.836	7.371.361.243.725
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	645.519.051.674	(6.109.910.000)	639.409.141.674
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	399.768.272.379	(6.109.910.000)	393.658.362.379
Hàng tồn kho	140	6.546.871.659.602	6.922.622.727	6.553.794.282.329
Hàng tồn kho	141	6.552.005.965.204	6.922.622.727	6.558.928.587.931
Tài sản ngắn hạn khác	150	41.959.020.158	(143.271.891)	41.815.748.267
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	30.095.676.618	(835.534.164)	29.260.142.454
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	11.094.214.943	692.262.273	11.786.477.216
Tài sản dài hạn	200	3.230.529.346.406	835.534.164	3.231.364.880.570
Tài sản dài hạn khác	260	357.547.263	835.534.164	1.193.081.427
Chi phí trả trước dài hạn	261	357.547.263	835.534.164	1.193.081.427
Tổng cộng tài sản	270	10.601.221.149.295	1.504.975.000	10.602.726.124.295
Nợ phải trả	300	6.693.779.965.690	7.614.885.000	6.701.394.850.690
Nợ ngắn hạn	310	6.543.488.569.690	7.614.885.000	6.551.103.454.690
Phải trả người bán ngắn hạn	311	31.088.338.200	7.614.885.000	38.703.223.200
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.632.332.287	907.754.847.710	909.387.179.997
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	62.681.106.161	(11.377.000.000)	51.304.106.161
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	907.754.847.710	(907.754.847.710)	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.374.173.389.868	11.377.000.000	5.385.550.389.868
Vốn chủ sở hữu	400	3.907.441.183.605	(6.109.910.000)	3.901.331.273.605
Vốn chủ sở hữu	410	3.907.441.183.605	(6.109.910.000)	3.901.331.273.605
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	313.664.417.784	(6.109.910.000)	307.554.507.784
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	313.664.417.784	(6.109.910.000)	307.554.507.784
Tổng cộng nguồn vốn	440	10.601.221.149.295	1.504.975.000	10.602.726.124.295
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	12.516.831.140	1.301.400.000	13.818.231.140
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	29.763.793.364	(1.301.400.000)	28.462.393.364
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	49.440.880.128	(1.301.400.000)	48.139.480.128
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	45.136.515.317	(1.301.400.000)	43.835.115.317
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01	49.440.880.128	(1.301.400.000)	48.139.480.128
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	13.887.347.654	48.572.988	13.935.920.642
Các khoản dự phòng	03	(28.494.595.742)	9.447.690.000	(19.046.905.742)



# CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động trước thay đổi vốn lưu động	08	55.216.134.418	8.194.862.988	63.410.997.406
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.166.844.410.084	609.137.727	1.167.453.547.811
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(321.993.051.896)	(7.423.692.111)	(329.416.744.007)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(86.781.936.882)	(5.457.558.078)	(92.239.494.960)
Tiền lãi vay đã trả	14	(25.359.474.185)	824.173.078	(24.535.301.107)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(199.450.000)	(199.450.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	679.325.429.608	(3.452.526.396)	675.872.903.212
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(33.426.531.787)	452.496.396	(32.974.035.391)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(471.151.021.855)	3.000.030.000	(468.150.991.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(501.116.924.164)	3.452.526.396	(497.664.397.768)

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

Theo các Quyết định của Hội đồng quản trị, Công ty 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 Công ty 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.

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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

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 Công ty như sau:

	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh bán hàng hóa và dịch vụ</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh thủy điện</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh cao su</u>	<u>Các khoản loại trừ</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm nay</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	484.587.682.474	135.638.823.331	84.486.131.601	15.890.417.500	-	720.603.054.906
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>484.587.682.474</b>	<b>135.638.823.331</b>	<b>84.486.131.601</b>	<b>15.890.417.500</b>	<b>-</b>	<b>720.603.054.906</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	66.367.250.070	718.613.022	34.398.006.456	(11.587.309.926)	-	89.896.559.622
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(40.600.974.707)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						49.295.584.915
Doanh thu hoạt động tài chính						19.680.429.081
Chi phí tài chính						(40.826.870.210)
Thu nhập khác						65.271.158.658
Chi phí khác						(15.323.178.164)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(18.818.397.363)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>59.278.726.917</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>24.706.047.938</b>	<b>7.894.491.502</b>	<b>-</b>	<b>33.862.729.788</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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<u>Lĩnh vực kinh doanh bất động sản</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh bán hàng hóa và dịch vụ</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh thủy điện</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh cao su</u>	<u>Các khoản loại trừ</u>	<u>Cộng</u>
<b>Năm trước</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	42.315.898.845	208.630.983.049	83.849.494.649	16.067.709.000	-	350.864.085.543
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>42.315.898.845</b>	<b>208.630.983.049</b>	<b>83.849.494.649</b>	<b>16.067.709.000</b>	<b>-</b>	<b>350.864.085.543</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	13.878.963.402	3.366.683.679	51.014.709.057	(7.372.896.769)	-	60.887.459.369
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(14.427.404.351)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						46.460.055.018
Doanh thu hoạt động tài chính						5.045.622.600
Chi phí tài chính						(23.043.284.254)
Thu nhập khác						25.564.507.457
Chi phí khác						(5.887.420.693)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(4.304.364.811)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>43.835.115.317</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>12.529.898.821</b>	<b>5.117.855.536</b>	<b>-</b>	<b>19.053.776.178</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, Phường Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

	<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>Số cuối năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	9.319.791.359.792	79.089.915.008	603.719.257.689	366.853.059.772	-	10.369.453.592.261
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng tài sản</b>						<b>10.369.453.592.261</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	6.262.228.599.412	1.031.065.378	145.566.067.169	17.859.780	-	6.408.843.591.739
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>6.408.843.591.739</b>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	9.576.055.738.089	50.553.333.684	622.744.744.449	353.372.308.073	-	10.602.726.124.295
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng tài sản</b>						<b>10.602.726.124.295</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	6.470.119.250.537	6.942.013.856	151.958.337.224	72.375.249.073	-	6.701.394.850.690
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						-
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>6.701.394.850.690</b>


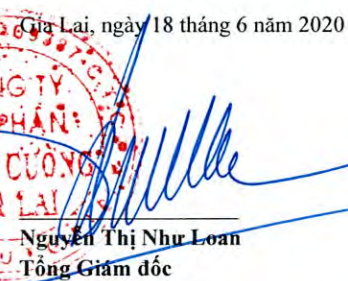


Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng

Gia Lai, ngày 18 tháng 6 năm 2020

Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc