



**Số: 705/GT-QCG**

*Tp Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2021*

*V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế  
năm 2020 so với 2019*

**Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM**

Liên quan tới chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2020 so với năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán DFK Việt Nam, nay Công ty CP Quốc Cường Gia Lai xin giải trình như sau:

**I. Báo cáo tài chính riêng**

**Chênh lệch giữa lợi nhuận năm 2020 so với lợi nhuận năm 2019 đã kiểm toán.**

TT	Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán		Chênh lệch	% Tăng/ giảm
		Năm 2020	Năm 2019		
A	B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	764.605.640.222	720.613.800.756	43.991.839.466	6,1%
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	613.270.315.234	630.706.495.284	-17.436.180.050	-2,8%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	37.915.402.347	19.680.429.081	18.234.973.266	92,7%
4	Chi phí tài chính, bán hàng, quản lý	119.731.151.198	81.427.844.917	38.303.306.281	47,0%
5	Lợi nhuận khác	-172.755.901	49.947.980.494	-50.120.736.395	-100,3%
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	69.346.820.236	78.097.124.280	-8.750.304.044	-11,2%
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	57.503.930.022	59.278.726.917	-1.774.796.895	-3,0%

**Nguyên nhân:**

+ Doanh thu tăng, chủ yếu do lượng sản phẩm bán giao nhà trong năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019 với giá trị tăng là 44 tỷ đồng, tương đương 6,1%.

+ Do Doanh thu bất động sản tăng mạnh nên chi phí quản lý doanh nghiệp, tài chính, bán hàng cũng tăng tương ứng.

+ Căn cứ vào các nguyên nhân chủ yếu trên và lợi nhuận khác giảm, đã làm lợi nhuận trước thuế của năm 2020 giảm so với năm 2019 là 8,7 tỷ đồng, tương ứng 11,2%; và lợi nhuận sau thuế năm 2020 giảm so với năm 2019 là 1,8 tỷ đồng tương ứng 3%.



## II. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Chênh lệch giữa lợi nhuận năm 2020 so với lợi nhuận năm 2019 đã kiểm toán.

TT	Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán		Chênh lệch	% Tăng/ giảm
		Năm 2020	Năm 2019		
A	B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.867.923.801.700	858.478.046.618	1.009.445.755.082	117,6%
2	Giá vốn hàng bán	1.573.458.088.527	742.882.704.565	830.575.383.962	111,8%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	42.136.009.652	26.644.077.074	15.491.932.578	58,1%
4	Chi phí tài chính, bán hàng, quản lý	234.473.754.719	112.766.136.559	121.707.618.160	107,9%
5	Lợi nhuận khác	-82.000.739	49.321.946.112	-49.403.946.851	-100,2%
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	102.271.729.326	78.301.746.381	23.969.982.945	30,6%
7	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	82.571.988.333	58.493.246.435	24.078.741.898	41,2%

Nguyên nhân:

+ Doanh thu tăng, chủ yếu do lượng sản phẩm bán giao nhà trong năm 2020 tăng mạnh so với năm 2019 với giá trị tăng là 1.009 tỷ đồng, tương đương 117,6%.

+ Do Doanh thu bất động sản tăng mạnh nên giá vốn, chi phí quản lý, tài chính, bán hàng cũng tăng tương ứng.

+ Căn cứ vào các nguyên nhân chủ yếu trên và lợi nhuận khác giảm, đã làm lợi nhuận trước thuế của năm 2020 tăng so với năm 2019 là 24 tỷ đồng, tương ứng 30,6%; và lợi nhuận sau thuế năm 2020 tăng so với năm 2019 là 24 tỷ đồng tương ứng 41,2%.

## III. Giải trình vấn đề cần nhấn mạnh trong Báo cáo kiểm toán năm 2020

Liên quan đến việc Công ty khởi kiện Công ty cổ phần Đầu tư Sunny Island tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam đã công bố thông tin ngày 14/01/2021, hiện tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam đã ra thông báo thụ lý số 1320/VIAC và chưa tổ chức phiên họp giải quyết tranh chấp.

Trên đây là giải trình của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai báo cáo để Quý cơ quan được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 – 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 – 29

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (dưới đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 10/08/2020)
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên (miễn nhiệm Chủ tịch ngày 10/08/2020)
	Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
	Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
	Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Như Loan

Tổng Giám đốc

Ngày 07 tháng 4 năm 2021

Số: 292-HN/DFK-HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông,  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “tập đoàn”) được lập ngày 07 tháng 4 năm 2021, từ trang 04 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 chuẩn mực kế toán, 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 cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính hợp nhất, mô tả khoản nợ tiềm tàng liên quan đến kết quả vụ kiện mà Tập đoàn đang khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”).

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tập đoàn 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 vào ngày 18/06/2020 với ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quang Trung và Quyền sử dụng đất trị giá sổ sách là 47.568.600.000 VND không thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn.

Chúng tôi đã xem xét, đánh giá và nhận thấy những vấn đề mà Kiểm toán viên tiền nhiệm ngoại trừ không còn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất này.



**Nguyễn Lương Nhân**  
**Tổng Giám đốc**

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0182-2018-042-1*

**Nguyễn Anh Tuấn**  
**Kiểm toán viên**

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0985-2018-042-1*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM**

*Ngày 07 tháng 4 năm 2021*  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B 01-DN/HN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.004.200.756.743</b>	<b>9.130.983.288.666</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>40.533.348.625</b>	<b>16.349.466.466</b>
1. Tiền	111		40.533.348.625	16.349.466.466
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>6.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	6.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>449.407.866.138</b>	<b>451.611.866.127</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	158.000.513.498	99.000.281.714
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	108.007.130.601	96.548.366.741
3. Các khoản phải thu khác	136	7	185.131.742.039	258.005.937.672
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.731.520.000)	(1.942.720.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>7.372.509.000.328</b>	<b>8.449.154.135.129</b>
1. Hàng tồn kho	141		7.376.853.995.253	8.453.499.130.054
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.344.994.925)	(4.344.994.925)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>141.750.541.652</b>	<b>207.867.820.944</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	48.565.828.652	105.938.672.424
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		93.184.713.000	98.575.562.876
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		-	3.353.585.644
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.328.836.129.111</b>	<b>2.268.392.191.496</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>141.691.268.940</b>	<b>141.691.268.940</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	141.691.268.940	141.691.268.940
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.104.663.546.871</b>	<b>1.060.230.391.887</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.057.094.946.871	1.012.661.791.887
Nguyên giá	222		1.274.900.074.160	1.176.178.906.304
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(217.805.127.289)	(163.517.114.417)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	47.568.600.000	47.568.600.000
Nguyên giá	228		47.666.600.000	47.666.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.000.000)	(98.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>18.434.746.086</b>	<b>19.531.240.926</b>
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.977.624.845)	(7.881.130.005)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>223.663.131.712</b>	<b>289.108.995.749</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	223.663.131.712	289.108.995.749
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>840.035.693.276</b>	<b>745.536.276.630</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	790.408.440.784	611.257.076.630
2. Đầu tư dài hạn khác	253	16	49.715.835.671	134.279.200.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	16	(88.583.179)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>347.742.226</b>	<b>12.294.017.364</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		347.742.226	982.478.378
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	24.045.120
3. Lợi thế thương mại	269	17	-	11.287.493.866
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.333.036.885.854</b>	<b>11.399.375.480.162</b>


Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**(tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020


**MẪU B 01-DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.094.459.379.043</b>	<b>7.123.650.457.498</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.724.203.391.513</b>	<b>6.723.141.593.114</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	137.560.759.989	446.742.300.095
2. Người mua trả tiền trước	312	19	402.559.176.148	1.339.287.895.222
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	28.884.338.037	18.229.285.572
4. Phải trả công nhân viên	314		997.043.926	824.630.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	64.729.939.753	73.420.321.771
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	4.952.518.000.860	4.748.196.927.324
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	136.502.000.000	95.942.700.000
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		452.132.800	497.532.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>370.255.987.530</b>	<b>400.508.864.384</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		291.396.000	291.396.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	368.400.000.000	393.600.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.564.591.530	6.617.468.384
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.238.577.506.811</b>	<b>4.275.725.022.664</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>4.238.577.506.811</b>	<b>4.275.725.022.664</b>
1. Vốn điều lệ	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		425.600.920.217	373.548.487.899
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		375.750.893.185	314.601.285.870
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.850.027.032	58.947.202.029
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		219.199.820.773	308.399.768.944
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.333.036.885.854</b>	<b>11.399.375.480.162</b>

  
 Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 07 tháng 4 năm 2021

  
 Nguyễn Văn Trường  
 Kế toán trưởng





  
 Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


**MẪU B 02-DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng	01		1.867.923.801.700	858.478.046.618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	10.745.850
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	25	1.867.923.801.700	858.467.300.768
4. Giá vốn hàng bán	11	26	1.573.458.088.527	742.882.704.565
<b>5. Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>294.465.713.173</b>	<b>115.584.596.203</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	42.136.009.652	26.644.077.074
7. Chi phí tài chính	22	28	46.419.348.094	67.752.952.314
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		46.272.803.817	66.933.928.674
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		225.761.959	(482.736.449)
9. Chi phí bán hàng	25	29	150.737.981.085	21.755.946.075
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	37.316.425.540	23.257.238.170
<b>11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>102.353.730.065</b>	<b>28.979.800.269</b>
12. Thu nhập khác	31		10.352.516.197	68.373.047.517
13. Chi phí khác	32		10.434.516.936	19.051.101.405
14. Lợi nhuận khác	40	31	(82.000.739)	49.321.946.112
<b>15. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>102.271.729.326</b>	<b>78.301.746.381</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		24.752.617.847	19.500.687.693
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		(5.052.876.854)	307.812.253
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>82.571.988.333</b>	<b>58.493.246.435</b>
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		49.850.027.032	58.968.604.034
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		32.721.961.301	(475.357.599)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>34</b>	<b>181</b>	<b>214</b>

  
 Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 07 tháng 4 năm 2021

  
 Nguyễn Văn Trường  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B 03-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>102.271.729.326</b>	<b>78.301.746.381</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	54.954.491.757	46.758.855.928
Các khoản dự phòng	03	88.583.179	153.409.323
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(38.761.921.012)	(25.346.258.802)
Chi phí lãi vay	06	46.272.803.817	66.933.928.674
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>164.825.687.067</b>	<b>166.801.681.504</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(183.410.879.200)	491.205.303.308
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	1.073.084.683.500	(860.977.296.656)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11	(1.083.879.534.043)	89.539.802.559
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	44.974.763.381	(71.547.614.515)
Tiền lãi vay đã trả	14	(45.685.628.769)	(72.963.413.605)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.243.798.870)	(18.256.865.561)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(21.708.273)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(43.334.706.934)</b>	<b>(276.220.111.239)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(27.576.646.248)	(64.174.273.929)
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.000.000.000	12.099.983.992
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(110.050.000.000)	(82.500.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	182.688.250.000	104.847.136.852
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	1.097.685.341	3.844.152.673
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>52.159.289.093</b>	<b>(25.883.000.412)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	280.324.000.000	632.066.925.325
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(264.964.700.000)	(446.808.402.775)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>15.359.300.000</b>	<b>185.258.522.550</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>24.183.882.159</b>	<b>(116.844.589.101)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>16.349.466.466</b>	<b>133.194.055.567</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>40.533.348.625</b>	<b>16.349.466.466</b>

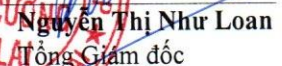


Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 07 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***1. THÔNG TIN CHUNG****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 5900409387, đăng ký lần đầu ngày 21/03/2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp.

Trụ sở chính Công ty đặt tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Nhà máy Thủy điện Iagrai 1, tọa lạc tại Làng H’Lũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Nhà máy Thủy điện Iagrai 2, tọa lạc tại Làng Bidel, Xã Ia Krai, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Văn phòng đại diện Công ty được đặt tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	290.000.000.000	65,00%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	140.000.000.000	90,00%	Kinh doanh thủy điện
3	Công ty Cổ phần Giai Việt (*)	100.000.000.000	50,00%	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	6.000.000.000	80,00%	Kinh doanh bất động sản

(\*) Tại ngày 31/12/2020, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2019: 74,45%) tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 7,3% (31/12/2019: 24,45%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Chi tiết các công ty liên kết tại ngày 31/12/2020 như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	710.000.000.000	43,81%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	250.000.000.000	31,39%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	80.000.000.000	14,90%	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	650.000.000.000	34,00%	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	355.050.000.000	31,00%	Kinh doanh bất động sản

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) là phát triển và kinh doanh bất động sản (bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê), cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện), trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh sản phẩm gỗ.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 là 108 người (31/12/2019 là 166 người)

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

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**Năm tài chính**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác*

- Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. 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 bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.
- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

*Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tập đoàn quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016.

**a. Nguyên tắc kế toán****Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Tài sản cố định vô hình**

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích 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.
- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***b. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 20
Thiết bị văn phòng	02 – 05
Phương tiện vận tải	03 – 20
Vườn cây cao su	20

Tài sản cố định vô hình là Phần mềm, website và tài sản vô hình khác từ 02 - 03 năm.

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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 Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính với thời gian khấu hao là 25 năm. Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác****Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trong trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Đối với kinh doanh bất động sản**

Doanh thu bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

**Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác**

Lãi tiền gửi và lãi từ các khoản đầu tư.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền nhận khoản lãi.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sản xuất hoặc kinh doanh. 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 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Tập đoàn, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	998.916.876	904.450.836
Tiền gửi ngân hàng	39.534.431.749	15.445.015.630
	<u><b>40.533.348.625</b></u>	<u><b>16.349.466.466</b></u>

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

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Lyn Property	844.525.328	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	-	13.137.000.000
<b>Phải thu khách hàng khác</b>		
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	22.043.320.280	17.655.060.621
Phải thu của các khách hàng khác	135.112.667.890	68.208.221.093
	<b><u>158.000.513.498</u></b>	<b><u>99.000.281.714</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	16.203.226.738
Công ty Cổ phần Lyn Property	-	1.600.000.000
<b>Trả trước cho người bán khác</b>		
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
Ông Phan Xuân Lộc	34.000.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	30.280.158.717	35.018.168.119
	<b><u>108.007.130.601</u></b>	<b><u>96.548.366.741</u></b>

(\*) Là khoản tiền ứng trước cho các nhà cung cấp theo tiến độ thực hiện tại hợp đồng mua bán số 2011/HĐTV/QC-TG ngày 19/11/2017 với Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và Hợp đồng số 1504/HĐMMB/KKBC-QC ngày 15/4/2017 với Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, khả năng thu hồi khoản trả trước này được đảm bảo bằng tài sản thuộc sở hữu của người bán mà Công ty đang nắm giữ.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	211.960.178
Bà Lại Thị Hoàng Yên	-	3.816.735.600
Phải thu bên liên quan khác	-	17.400.000
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Đặt cọc mua đất	177.084.594.639	215.687.310.000
Các khoản phải thu khác	8.047.147.400	38.272.531.894
	<b><u>185.131.742.039</u></b>	<b><u>258.005.937.672</u></b>

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

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nguyên vật liệu	28.969.542.941	28.916.802.958
Công cụ dụng cụ	285.683.090	278.143.090
Bất động sản dở dang (*)	6.489.174.130.885	7.981.651.132.071
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	2.354.260.745
Chi phí khai thác cao su	-	618.095.560
Thành phẩm	7.596.897.984	5.419.619.395
Hàng hóa	566.049.699	15.317.574.512
Hàng hóa bất động sản (**)	846.172.095.687	418.943.501.723
	<b>7.376.853.995.253</b>	<b>8.453.499.130.054</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.344.994.925)	(4.344.994.925)
	<b>7.372.509.000.328</b>	<b>8.449.154.135.129</b>

(\*) 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 Central Premium, Dự án Marina Đà Nẵng và một số dự án khác. Một số sổ đỏ và hồ sơ đền bù thuộc dự án Khu dân cư Phước Kiển đang được giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island.

(\*\*) 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 Decapella, Dự án Chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 49.224.598.069 VND (01/01/2020: 41.755.888.561 VND) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai và ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 23).

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí hỗ trợ lãi vay	22.733.075.429	39.569.854.025
Chi phí môi giới	25.192.997.205	57.926.944.007
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	19.024.240	742.484.053
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	620.731.778	7.699.390.339
	<b>48.565.828.652</b>	<b>105.938.672.424</b>

**10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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 Kiển 2" tại Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh	67.378.527.500	67.378.527.500
	<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 dự án thực hiện chậm. Các bên vẫn đang tiếp tục làm việc để thực hiện đúng quy định của Hợp đồng.

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

**MÃU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa & vật kiến trúc		Vườn cây cao su		Phương tiện vận tải		Thiết bị dụng cụ quản lý		TSCĐ khác		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>												
Tại ngày 01/01/2020	723.402.996.646	119.275.507.905	264.092.025.383	68.649.461.158	758.915.212	1.176.178.906.304						
Tăng trong năm	56.316.159.540	31.516.563.785	7.628.000.000	3.352.102.012	-	98.812.825.337						
Giảm khác				(91.657.481)		(91.657.481)						
Tại ngày 31/12/2020	<b>779.719.156.186</b>	<b>150.792.071.690</b>	<b>271.720.025.383</b>	<b>71.909.905.689</b>	<b>758.915.212</b>	<b>1.274.900.074.160</b>						

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2020	(90.587.820.119)	(15.488.386.435)	(44.486.047.451)	(12.195.945.200)	(758.915.212)	(163.517.114.417)
Khấu hao trong năm	(31.589.398.524)	(6.233.989.023)	(4.165.631.499)	(12.298.993.826)	-	(54.288.012.872)
Tại ngày 31/12/2020	<b>(122.177.218.643)</b>	<b>(21.722.375.458)</b>	<b>(48.651.678.950)</b>	<b>(24.494.939.026)</b>	<b>(758.915.212)</b>	<b>(217.805.127.289)</b>

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2020	<b>813.990.816.765</b>	<b>103.787.121.470</b>	<b>219.605.977.932</b>	<b>56.453.515.958</b>	<b>-</b>	<b>1.012.661.791.887</b>
Tại ngày 31/12/2020	<b>901.896.374.829</b>	<b>129.069.696.232</b>	<b>223.068.346.433</b>	<b>47.414.966.663</b>	<b>-</b>	<b>1.057.094.946.871</b>

**Tài sản thế chấp đảm bảo**

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 701.618.297.988 VND (01/01/2020: 786.826.314.786 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Gia Lai (Thuyết minh số 23).

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2020	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại ngày 31/12/2020	<b>47.568.600.000</b>	<b>98.000.000</b>	<b>47.666.600.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY</b>			
Tại ngày 01/01/2020	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	<b>(98.000.000)</b>	<b>(98.000.000)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2020	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>
Tại ngày 31/12/2020	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>

Ngày 06 tháng 01 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc chuyển quyền sử dụng đất tại đường Nguyễn Chí Thanh, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, tài sản góp vốn và đứng tên Bà Nguyễn Thị Như Loan, sang cho Công ty.

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2020	27.412.370.931
Tại ngày 31/12/2020	<b>27.412.370.931</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2020	(7.881.130.005)
Phần bổ trong năm	(1.096.494.840)
Tại ngày 31/12/2020	<b>(8.977.624.845)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2020	<b>19.531.240.926</b>
Tại ngày 31/12/2020	<b>18.434.746.086</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa xem xét việc xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại thời điểm lập báo cáo tài chính do chưa có đủ điều kiện để thực hiện.

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Nông trường cao su	222.251.513.448	244.081.532.942
Công trình nhà máy thủy điện Ayun Trung	1.411.618.264	45.027.462.807
	<b>223.663.131.712</b>	<b>289.108.995.749</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Giá trị phần sở hữu tại ngày 01/01/2020 <u>VND</u>	Phần lãi/(lỗ) trong năm <u>VND</u>	Giá trị phần sở hữu tại ngày 31/12/2020 <u>VND</u>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	312.248.636.634	(2.216.618)	312.246.420.016
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	132.630.611.419	242.351.827	132.872.963.246
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	235.253.430.774	(2.707.044)	235.250.723.730
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	110.050.000.000	(11.666.208)	110.038.333.792
	<b><u>790.182.678.827</u></b>	<b><u>225.761.957</u></b>	<b><u>790.408.440.784</u></b>

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết: Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường và không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 35.

**16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2020		
	Giá gốc <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>	Giá trị thuần <u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(88.583.179)	49.627.252.492
	<b><u>49.715.835.671</u></b>	<b><u>(88.583.179)</u></b>	<b><u>49.627.252.492</u></b>

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

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc <u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2020	14.661.282.407
Giảm trong năm	(14.661.282.407)
Tại ngày 31/12/2020	<u>-</u>
<b>GIÁ TRỊ PHÂN BỐ LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2020	(3.373.788.541)
Giảm trong năm	3.373.788.541
Tại ngày 31/12/2020	<u>-</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2020	<u>11.287.493.866</u>
Tại ngày 31/12/2020	<u>-</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	6.409.674.586	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	12.137.613.590	13.883.843.451
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	87.336.994.285	330.433.012.462
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Đà Thành	-	52.457.211.000
Các nhà cung cấp khác	31.676.477.528	49.968.233.182
	<b><u>137.560.759.989</u></b>	<b><u>446.742.300.095</u></b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Trả trước của bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	100.000.000	100.000.000
<b>Trả trước của khách hàng khác</b>		
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản	402.159.176.148	1.334.551.491.426
Người mua trả tiền trước khác	300.000.000	4.636.403.796
	<b><u>402.559.176.148</u></b>	<b><u>1.339.287.895.222</u></b>

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

	31/12/2020	Số phát sinh trong năm		01/01/2020
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế giá trị gia tăng	867.721.060	5.432.972.539	5.443.848.536	878.597.057
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.219.425.548	26.360.681.899	13.243.798.870	12.102.542.519
Thuế thu nhập cá nhân	425.383.484	4.649.751.457	5.648.764.842	1.424.396.869
Các khoản thuế và lệ phí khác	2.371.807.945	13.945.907.655	15.397.848.837	3.823.749.127
	<b><u>28.884.338.037</u></b>	<b><u>61.277.010.622</u></b>	<b><u>50.621.958.157</u></b>	<b><u>18.229.285.572</u></b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

- Cao su, Nước	5%
- Sản phẩm khác	10%

**Thuế xuất, nhập khẩu**

Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

- Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ các hoạt động này với mức thuế suất là 20%.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất***21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	16.618.577.955	16.915.590.695
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Trung (*)	44.990.301.864	44.990.301.864
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.121.059.934	11.514.429.212
	<b><u>64.729.939.753</u></b>	<b><u>73.420.321.771</u></b>

(\*) Đây là khoản chi phí lãi vay của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh mà Công ty sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung khi nhận sáp nhập. Hiện Công ty đang tiếp tục đàm phán với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung về việc miễn giảm khoản lãi nêu trên.

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	422.502.734.817	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	166.000.000.000	193.110.000.000
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	25.654.925.425
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	251.984.500.000	-
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	-	3.289.532.501
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	-	72.500.000.000
Công ty Cổ phần Lyn Property	150.000.000.000	124.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	105.054.549.945	83.784.549.945
Ông Lâu Đức Duy	28.561.175.352	412.040.329.352
Bà Lại Thị Hoàng Yến	29.600.000.000	50.620.563.852
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	36.594.411.962	35.094.411.962
Ông Lại Thế Hà	52.445.000.000	24.602.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (*)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	205.321.784.418
Các khoản phải trả, phải nộp khác	479.421.142.152	482.536.679.869
	<b><u>4.952.518.000.860</u></b>	<b><u>4.748.196.927.324</u></b>

(\*) 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.

(\*\*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm thường niên năm 2017 ngày 29/06/2017, giá trị cổ tức bằng tiền mặt công ty phải trả cho các cổ đông là 412.693.965.000 VND. Tính đến thời điểm 31/12/2020, Công ty còn phải trả cổ tức cho các cổ đông là 194.712.336.632 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**  
Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất*

**MÃU B 09-DN/HN**

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2020		Số phát sinh		31/12/2020	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>95.942.700.000</b>	<b>95.942.700.000</b>	<b>305.524.000.000</b>	<b>264.964.700.000</b>	<b>136.502.000.000</b>	<b>136.502.000.000</b>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	76.637.700.000	76.637.700.000	280.324.000.000	245.659.700.000	111.302.000.000	111.302.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TM Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	19.305.000.000	19.305.000.000	25.200.000.000	19.305.000.000	25.200.000.000	25.200.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>393.600.000.000</b>	<b>393.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>368.400.000.000</b>	<b>368.400.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	393.600.000.000	393.600.000.000	-	25.200.000.000	368.400.000.000	368.400.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>489.542.700.000</b>	<b>489.542.700.000</b>	<b>305.524.000.000</b>	<b>290.164.700.000</b>	<b>504.902.000.000</b>	<b>504.902.000.000</b>

Ngày 01/12/2020 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1268/2020/HĐTD với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Ngày 01/12/2020 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1258/2019/HĐTD với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 12.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 và Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 130/17/VCB ngày 09/08/2017. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện la Grai 2 và dự án Thủy điện Ayun Trung. Tài sản đảm bảo là hàng hóa bất động sản, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn, chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Ayun Trung, toàn bộ phần góp vốn của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan, số tiết kiệm thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My (Thuyết minh số 8 và 11).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trong vòng một năm	25.200.000.000	19.305.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	145.162.500.000	143.362.500.000
Sau năm năm	223.237.500.000	250.237.500.000
	<b>393.600.000.000</b>	<b>412.905.000.000</b>
	(25.200.000.000)	(19.305.000.000)
	<b>368.400.000.000</b>	<b>393.600.000.000</b>

Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)

Số phải trả sau 12 tháng

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**MẪU B 09-DN/HN****24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ Đầu tư &amp; Phát triển</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối</b>	<b>Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>Tổng cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tại ngày 01/01/2019	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	371.945.831.392	207.325.037.668	4.173.047.634.881
Lợi nhuận	-	-	-	-	58.968.604.034	(475.357.599)	58.493.246.435
Giải thể công ty con	-	-	-	-	-	(14.998.445.820)	(14.998.445.820)
Thay đổi lợi ích cổ đông không kiểm soát do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con	-	-	-	-	(57.367.534.695)	57.367.534.695	-
Giảm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	59.181.000.000	59.181.000.000
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	1.587.168	-	1.587.168
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>373.548.487.899</b>	<b>308.399.768.944</b>	<b>4.275.725.022.664</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	49.850.027.032	32.721.961.301	82.571.988.333
Thay đổi lợi ích cổ đông không kiểm soát do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con	-	-	-	-	-	(57.093.760.448)	(57.093.760.448)
Giảm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	(64.828.149.024)	(64.828.149.024)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	2.202.405.286	2.202.405.286	2.202.405.286
<b>Tại ngày 31/12/2020</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>425.600.920.217</b>	<b>219.199.820.773</b>	<b>4.238.577.506.811</b>

**Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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>2.751.293.100.000</b>	<b>2.751.293.100.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>275.129.310</i>	<i>275.129.310</i>
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(169)</i>	<i>(169)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
- <i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>275.129.141</i>	<i>275.129.141</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

**25. DOANH THU THUẬN**

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bất động sản	1.703.772.177.505	571.519.104.467
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	15.632.942.750	135.638.823.331
Doanh thu bán điện	126.827.239.545	135.429.701.320
Doanh thu bán cao su	21.691.441.900	15.890.417.500
	<b>1.867.923.801.700</b>	<b>858.478.046.618</b>
Các khoản giảm trừ	-	(10.745.850)
	<b>1.867.923.801.700</b>	<b>858.467.300.768</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bất động sản	1.451.724.889.992	502.181.396.805
Giá vốn hàng hóa	17.463.113.039	134.920.210.309
Giá vốn điện	72.693.743.121	78.303.370.025
Giá vốn cao su	31.576.342.375	27.477.727.426
	<b>1.573.458.088.527</b>	<b>742.882.704.565</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.097.685.341	3.018.626.327
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	300.099	167.018.675
Lãi bán các khoản đầu tư	41.038.024.212	23.458.432.072
	<b>42.136.009.652</b>	<b>26.644.077.074</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	46.272.803.817	66.933.928.674
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	14.400.000	648.063.148
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.197.462	170.960.492
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	88.583.179	-
Khác	36.363.636	-
	<b>46.419.348.094</b>	<b>67.752.952.314</b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay	13.409.536.850	6.459.324.429
Chi phí môi giới	117.472.918.376	14.754.829.809
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.855.525.859	361.949.199
Chi phí khác bằng tiền	-	179.842.638
	<b>150.737.981.085</b>	<b>21.755.946.075</b>

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên	7.577.425.740	8.232.176.566
Chi phí dự phòng	(211.200.000)	942.720.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	247.077.265	63.281.105
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.984.339.401	1.208.468.089
Thuế, phí và lệ phí	437.882.457	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.862.820.527	7.844.446.166
Chi phí khác	3.418.080.150	3.500.018.004
Lợi thế thương mại	-	1.466.128.240
	<b>37.316.425.540</b>	<b>23.257.238.170</b>

**31. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu từ phạt hợp đồng	3.240.988.322	63.635.918.687
Thu nhập khác	7.111.527.875	4.737.128.830
	<b>10.352.516.197</b>	<b>68.373.047.517</b>
Phạt do vi phạm hợp đồng	(1.805.405.953)	(4.108.630.758)
Phạt thuế, truy thu	(342.870.125)	(4.435.803.694)
Chi phí khác	(8.286.240.858)	(10.506.666.953)
	<b>(10.434.516.936)</b>	<b>(19.051.101.405)</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(82.000.739)</b>	<b>49.321.946.112</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	87.326.952.281	5.574.635.581
Chi phí nhân công	3.222.670.893	20.040.765.644
Chi phí khấu hao TSCĐ	55.384.507.712	52.877.457.632
Phân bổ lợi thế thương mại	-	1.466.128.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	852.597.179.750	1.492.481.300.298
Chi phí khác	109.608.448.565	58.982.930.322
	<b><u>1.108.139.759.201</u></b>	<b><u>1.631.423.217.717</u></b>

**33. NỢ TIỀM TÀNG**

Vào ngày 09 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Bị đơn”) ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam (“VIAC”) liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng hứa mua, hứa bán dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty yêu cầu Bị đơn hoàn trả toàn bộ Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất và hồ sơ đền bù nhận tại BIDV và toàn bộ hồ sơ đền bù theo 06 biên bản giao nhận hồ sơ mà Bị đơn đang nắm giữ.

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam đã ra thông báo thụ lý số 1320/VIAC.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro tổn thất từ vụ kiện nêu trên là thấp và kết quả sau cùng chưa được xác định. Theo đó, Công ty chưa tiến hành trích lập dự phòng cho khoản nợ và các chi phí phát sinh liên quan đến vụ khởi kiện này trên báo cáo tài chính riêng.

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	49.850.027.032	58.968.604.034
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	49.850.027.032	58.968.604.034
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	275.129.141	275.129.141
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>181</u></b>	<b><u>214</u></b>

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

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**35. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lâu Đức Duy	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH TM XDĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	Công ty liên kết
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 Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

Trong kỳ, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Năm 2020 <u>VND</u>	Năm 2019 <u>VND</u>
<b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>		
Mượn tiền	161.290.000.000	166.229.000.000
Đã thanh toán	140.020.000.000	317.050.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>		
Đã thanh toán	-	31.598.299.044
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	72.072.000.000	-
<b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>		
Mượn tiền	1.000.000.000	224.257.060.000
Nhận đặt cọc mua bất động sản	-	37.600.000.000
Trả tiền mượn	22.020.563.852	223.361.000.000
<b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>		
Mượn tiền	4.500.000.000	-
Đã thanh toán	10.600.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng đầu tư dài hạn	13.137.000.000	-
<b>Ông Lại Thế Hà</b>		
Mượn tiền	3.420.000.000	6.300.000.000
Đã thanh toán	8.077.000.000	5.190.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Ông Lâu Đức Duy</b>		
Mượn tiền	29.500.000.000	271.600.000.000
Đã thanh toán	137.900.000.000	82.000.000.000
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	120.120.000.000	-
<b>Bà Hồ Diệu Thảo</b>		
Đã thanh toán	-	16.085.965.160
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	40.040.000.000	-
<b>Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>		
Bán hàng	15.485.000.000	-
Thanh toán tiền thi công công trình	532.800.461.575	-
Bù trừ công nợ ba bên	-	2.110.000.000
Thi công công trình	444.933.825.440	755.181.861.316
Mượn tiền	-	8.379.473.547
Đã thanh toán	25.654.925.425	656.134.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land</b>		
Thu hộ	-	1.135.000.000
Ứng trước tiền	-	1.500.000.000
Chi hộ	27.000.000.000	1.000.000.000
Chi phí môi giới	26.653.417.196	42.556.807.149
<b>Công ty Cổ phần Lyn Property</b>		
Chi phí môi giới	14.918.958.487	-
Doanh thu bất động sản	104.856.326.473	-
Nhận tiền đặt cọc	150.000.000.000	124.000.000.000
Đã thanh toán	10.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc</b>		
Giảm vốn góp	390.026.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á</b>		
Trả tiền mượn	3.289.532.501	-
<b>Thu nhập của HĐQT Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:</b>		
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lương và các khoản thu nhập khác	1.028.617.308	264.000.000

**SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 6, 7, 18, 19, 22.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính*

**36. THÔNG TIN SO SÁNH**


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.



**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập  
Ngày 07 tháng 4 năm 2021



**Nguyễn Văn Trường**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Như Loan**  
Tổng Giám đốc