



**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 RIÊNG 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	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	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 riêng của Công ty 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 Công ty 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 (bổ nhiệm ngày 10/08/2020)
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên (miễn nhiệm Chủ tịch ngày 10/08/2020)
	Ông Hồ Việt 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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. 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty 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 Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 4 năm 2021

Số: 292-R/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 tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 06 tháng 4 năm 2021 từ trang 04 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 riêng.

### **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 riêng 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, 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty 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 31 của báo cáo tài chính riêng, mô tả khoản nợ tiềm tàng liên quan đến kết quả vụ kiện mà Công ty 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty 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 Công ty.

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 riêng 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 06 tháng 4 năm 2021*  
Thành phố Hồ Chí Minh, -Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU B 01-DN**  
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>7.466.268.644.789</b>	<b>7.508.308.789.563</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>29.599.640.661</b>	<b>13.850.570.641</b>
1. Tiền	111		29.599.640.661	13.850.570.641
<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>351.189.342.512</b>	<b>422.798.752.204</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	100.925.925.026	92.215.950.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	94.527.750.160	87.004.923.476
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	157.467.187.326	245.520.597.874
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>6.966.215.863.505</b>	<b>6.953.784.566.762</b>
1. Hàng tồn kho	141		6.970.560.858.430	6.958.129.561.687
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>119.263.798.111</b>	<b>111.874.899.956</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	48.000.999.151	63.049.077.547
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		71.262.798.960	48.825.822.409
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.315.324.012.050</b>	<b>2.861.144.802.698</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>646.175.651.714</b>	<b>637.286.237.474</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	598.607.051.714	589.717.637.474
Nguyên giá	222		774.971.006.946	732.442.768.677
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(176.363.955.232)	(142.725.131.203)
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>222.251.513.448</b>	<b>244.081.532.942</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	222.251.513.448	244.081.532.942
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>1.286.685.644.255</b>	<b>1.817.733.927.491</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		434.839.153.187	1.061.665.242.748
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		810.042.196.224	629.690.106.663
3. Đầu tư dài hạn khác	253		49.715.835.671	132.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.911.540.827)	(5.621.421.920)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>85.187.607</b>	<b>820.594.925</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		85.187.607	820.594.925
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.781.592.656.839</b>	<b>10.369.453.592.261</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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**MẪU B 01-DN**  
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>5.761.568.808.931</b>		<b>6.408.843.591.739</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.634.527.412.931</b>		<b>6.272.802.195.739</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	86.570.707.055		112.087.005.013	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	366.053.551.968		744.136.119.651	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	16.216.544.740		16.840.337.490	
4. Phải trả công nhân viên	314		756.421.878		570.694.948	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	64.166.757.185		61.903.551.784	
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	4.991.649.297.305		5.263.108.254.053	
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	108.662.000.000		73.502.700.000	
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		452.132.800		653.532.800	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127.041.396.000</b>		<b>136.041.396.000</b>	
1. Phải trả dài hạn khác	337		291.396.000		291.396.000	
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	126.750.000.000		135.750.000.000	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.020.023.847.908</b>		<b>3.960.610.000.522</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	22	<b>4.020.023.847.908</b>		<b>3.960.610.000.522</b>	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	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		426.247.082.087		366.833.234.701	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		368.081.317.570		307.554.507.784	
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		58.165.764.517		59.278.726.917	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-		-	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.781.592.656.839</b>		<b>10.369.453.592.261</b>	



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 06 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

**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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

**MẪU B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2020	2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		764.605.640.222	720.613.800.756
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	10.745.850
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	764.605.640.222	720.603.054.906
4. Giá vốn hàng bán	11	24	613.575.929.234	630.706.495.284
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>151.029.710.988</b>	<b>89.896.559.622</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	37.915.402.347	19.680.429.081
7. Chi phí tài chính	22	26	22.103.414.052	40.826.870.210
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>19.758.159.261</i>	<i>38.468.863.127</i>
8. Chi phí bán hàng	24	27	62.408.761.113	19.996.257.899
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	35.197.665.528	20.604.716.808
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>69.235.272.642</b>	<b>28.149.143.786</b>
11. Thu nhập khác	31		7.602.194.128	65.271.158.658
12. Chi phí khác	32		7.774.950.029	15.323.178.164
13. Lợi nhuận khác	40	29	(172.755.901)	49.947.980.494
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>69.062.516.741</b>	<b>78.097.124.280</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	18	10.896.752.224	18.818.397.363
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>58.165.764.517</b>	<b>59.278.726.917</b>



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 06 tháng 4 năm 2021



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

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

**MẪU B 03-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lãi trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>69.062.516.741</b>	<b>78.097.124.280</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	34.305.302.914	26.334.605.268
Các khoản dự phòng	03	2.078.918.907	1.692.470.589
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(37.915.102.248)	(18.865.347.258)
Chi phí lãi vay	06	19.758.159.261	38.468.863.127
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>87.289.795.575</b>	<b>125.727.716.006</b>
Giảm các khoản phải thu	09	86.885.672.161	132.037.926.528
Tăng hàng tồn kho	10	(15.991.748.044)	(391.616.243.812)
Giảm các khoản phải trả	11	(515.473.699.598)	(186.641.735.793)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	2.750.669.171	(33.416.448.591)
Tiền lãi vay đã trả	14	(19.878.659.152)	(25.954.089.008)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.450.019.836)	(6.629.025.776)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(201.400.000)	(21.708.273)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(387.069.389.723)</b>	<b>(386.513.608.719)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(15.131.706.834)	(20.378.627.847)
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	495.421.000.000	183.247.136.852
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	419.866.577	3.045.076.350
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>376.659.159.743</b>	<b>95.513.569.347</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	257.044.000.000	608.786.925.325
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(230.884.700.000)	(422.178.402.775)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>26.159.300.000</b>	<b>186.608.522.550</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>15.749.070.020</b>	<b>(104.391.516.822)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>13.850.570.641</b>	<b>118.242.087.463</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>29.599.640.661</b>	<b>13.850.570.641</b>

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 06 tháng 4 năm 2021

  
Nguyễn Văn Trường  
Kê toán trưởng

  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***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 Kiên	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 Hiệp Phúc	650.000.000.000	34,00%	Kinh doanh bất động sản
4	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 là kinh doanh bất động sản, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện) và trồng cây cao su.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 87 người (tại ngày 31/12/2019 là 98 người).

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

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

Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**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.

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 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.

**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 Công ty 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 Công ty 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. 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 con, 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 Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019. 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 Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty 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 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.

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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình

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

**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	03 – 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.

Tài sản cố định 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. Tài sản cố định 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 Công ty 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 Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý 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.

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

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. Công ty 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 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..

**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 Công ty. 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu 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 phân 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:

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

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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**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 Công ty 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.

**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 Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, 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 năm.

- 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; hoãn nộp 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất:

- 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 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 cho thu nhập chịu thuế từ các hoạt động này với mức thuế suất là 20%.

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

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	433.619.414	231.994.841
Tiền gửi ngân hàng	29.166.021.247	13.618.575.800
VND	29.146.698.242	13.599.229.530
USD	19.323.005	19.346.270
	<b><u>29.599.640.661</u></b>	<b><u>13.850.570.641</u></b>

**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>		
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	-	13.137.000.000
Công ty Cổ phần Lyn Property	844.525.328	-
<b>Phải thu khách hàng khác</b>		
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	12.299.476.390	10.913.997.596
Các khách hàng khác	87.781.923.308	68.164.953.258
	<b><u>100.925.925.026</u></b>	<b><u>92.215.950.854</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
<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	-
Khác	16.800.778.276	27.074.724.854
	<b><u>94.527.750.160</u></b>	<b><u>87.004.923.476</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.

**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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***7. CÁC KHOẢN 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 Cổ phần Giai Việt	2.912.085.287	2.912.085.287
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	50.000.000	6.674.356.158
Công ty TNHH TM XDĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	2.400.000
Phải thu bên liên quan khác	-	15.000.000
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chuyển tiền mua đất theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng	148.580.483.694	215.687.310.000
Các khoản phải thu khác	5.924.618.345	20.229.446.429
	<b><u>157.467.187.326</u></b>	<b><u>245.520.597.874</u></b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020	01/01/2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nguyên vật liệu	28.905.906.730	28.816.004.191
Công cụ dụng cụ	278.143.090	278.143.090
Bất động sản dở dang (*)	6.082.952.170.273	6.486.382.362.471
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><u>6.970.560.858.430</u></b>	<b><u>6.958.129.561.687</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.344.994.925)	(4.344.994.925)
	<b><u>6.966.215.863.505</u></b>	<b><u>6.953.784.566.762</u></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 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.

**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	26.165.374.078
Chi phí môi giới	25.192.997.205	36.396.177.233
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	74.926.517	487.526.236
	<b><u>48.000.999.151</u></b>	<b><u>63.049.077.547</u></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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***10. CÁC KHOẢN 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><u>141.691.268.940</u></b>	<b><u>141.691.268.940</u></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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*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****II. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>Nhà cửa &amp; vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng VND</b>	<b>Vườn cây cao su VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tại ngày 01/01/2020	387.375.025.334	181.724.542.188	43.039.687.129	1.028.006.121	119.275.507.905	732.442.768.677
Tăng trong năm	10.527.129.029	484.545.455	-	-	31.516.563.785	42.528.238.269
Tại ngày 31/12/2020	<b>397.902.154.363</b>	<b>182.209.087.643</b>	<b>43.039.687.129</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>150.792.071.690</b>	<b>774.971.006.946</b>

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại ngày 01/01/2020	(75.841.281.586)	(42.772.317.540)	(11.987.131.678)	(1.028.006.121)	(11.096.394.278)	(142.725.131.203)
Khấu hao trong năm	(17.168.815.830)	(8.002.930.074)	(2.240.664.707)	-	(6.226.413.418)	(33.638.824.029)
Tại ngày 31/12/2020	<b>(93.010.097.416)</b>	<b>(50.775.247.614)</b>	<b>(14.227.796.385)</b>	<b>(1.028.006.121)</b>	<b>(17.322.807.696)</b>	<b>(176.363.955.232)</b>

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2020	<b>311.533.743.748</b>	<b>138.952.224.648</b>	<b>31.052.555.451</b>	-	<b>108.179.113.627</b>	<b>589.717.637.474</b>
Tại ngày 31/12/2020	<b>304.892.056.947</b>	<b>131.433.840.029</b>	<b>28.811.890.744</b>	-	<b>133.469.263.994</b>	<b>598.607.051.714</b>

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã thể chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 249.921.768.899 VND (01/01/2020: 363.882.160.373 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 21).

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là 22.089.777.214 VND (tại ngày 31/12/2019 là 22.089.777.214 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 riêng**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tổng cộng
	VND	VND	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 KẾ</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</b>	
Tại ngày 01/01/2020	(7.881.130.005)
Khấu hao 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 DỒI DANG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án Nông trường cao su	222.251.513.448	244.081.532.942
	<b>222.251.513.448</b>	<b>244.081.532.942</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*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**

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>434.839.153.187</b>	<b>(2.896.145.513)</b>	<b>1.061.665.242.748</b>	<b>(1.041.474.937)</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (1)	-	-	626.826.089.561	(1.041.474.937)
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	191.839.153.187	-	191.839.153.187	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	(2.794.839.197)	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	(101.306.316)	4.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>810.042.196.224</b>	<b>(4.926.812.135)</b>	<b>629.690.106.663</b>	<b>(4.579.946.983)</b>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	314.611.291.279	(615.809.214)	314.611.291.279	(613.592.596)
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	148.580.815.384	(3.724.002.560)	148.580.815.384	(3.966.354.387)
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (3)	-	-	166.498.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (1)	236.800.089.561	(587.000.361)	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An (2)	110.050.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>49.715.835.671</b>	<b>(88.583.179)</b>	<b>132.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường (4)	-	-	132.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (3)	49.715.835.671	(88.583.179)	-	-
	<b>1.294.597.185.082</b>	<b>(7.911.540.827)</b>	<b>1.823.355.349.411</b>	<b>(5.621.421.920)</b>

Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện:

- (1) Chuyển nhượng 56,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc. Tại ngày 31/12/2020, Công ty còn sở hữu 34,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc.
- (2) Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An với tỷ lệ góp vốn 31% tương ứng với giá trị 110.050.000.000 đồng.
- (3) Chuyển nhượng 35,00% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã. Tại ngày 31/12/2020, Công ty sở hữu 14,90% vốn điều lệ tại CTCP Bất động sản Sông Mã.
- (4) Chuyển nhượng toàn bộ 18,60% cổ phần tại Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường.

Các thông tin về các giao dịch chuyển nhượng được công bố tại <https://www.quoccuonggiailai.com.vn/>.

**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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)****Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2020 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

Các giao dịch và số dư giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác là bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 32.

**16. 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 Giai Việt	-	696.020.518
Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	6.409.674.586	-
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	12.137.613.590	-
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	40.559.288.829	83.932.542.420
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>		
Các nhà cung cấp khác	27.464.130.050	27.458.442.075
	<b><u>86.570.707.055</u></b>	<b><u>112.087.005.013</u></b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	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	365.653.551.968	742.400.097.081
Người mua trả tiền trước khác	300.000.000	1.636.022.570
	<b><u>366.053.551.968</u></b>	<b><u>744.136.119.651</u></b>

**18. 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	-	855.024.097	1.733.621.154	878.597.057
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	14.716.724.927	15.746.501.773	12.450.019.836	11.420.242.990
Thuế Thu nhập cá nhân	423.154.149	4.676.628.393	5.497.068.960	1.243.594.716
Các khoản thuế và lệ phí khác	1.076.665.664	6.879.225.944	9.100.463.007	3.297.902.727
	<b><u>16.216.544.740</u></b>	<b><u>28.157.380.207</u></b>	<b><u>28.781.172.957</u></b>	<b><u>16.840.337.490</u></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:

- Cao su, Nước	5%
- Sản phẩm khác	10%



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (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 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 cho thu nhập chịu thuế từ các hoạt động này với mức thuế suất là 20%.

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>69.062.516.741</b>	<b>78.097.124.280</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
<b>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>1.163.718.601</b>	<b>13.700.891.665</b>
Chi phí không được trừ	1.163.718.601	13.700.891.665
<b>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>(6.635.322.484)</b>	-
Lãi vay không được trừ 2019 chuyển sang	(6.635.322.484)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>63.590.912.858</b>	<b>91.798.015.945</b>
Thu nhập chịu thuế suất 20%	51.448.043.873	89.231.643.555
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	20%	20%
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	10.289.608.775	17.846.328.711
Thu nhập chịu thuế suất 10%	12.142.868.985	2.566.372.390
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (10%) 10%	10%	10%
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (10%)	1.214.286.899	256.637.239
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</i>	<i>(607.143.450)</i>	<i>(128.318.620)</i>
<i>Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của năm trước</i>	-	843.750.033
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.896.752.224</b>	<b>18.818.397.363</b>

Công ty không thuộc đối tượng được giảm thuế TNDN năm tài chính 2020 theo chính sách của Chính Phủ nhằm hỗ trợ doanh nghiệp bị ảnh hưởng do dịch Covid-19.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí lãi vay	16.378.388.914	16.491.638.914
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	2.798.066.407	421.611.006
<b>Tổng</b>	<b>64.166.757.185</b>	<b>61.903.551.784</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.

**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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***20. 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	423.319.395.453
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	112.120.000.000	183.765.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	166.000.000.000	193.000.000.000
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	251.984.500.000	-
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	25.654.925.425
Công ty Cổ phần Giai Việt	102.097.571.775	150.497.571.775
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiển	4.000.000.000	4.000.000.000
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	228.081.175.352
Bà Lại Thị Hoàng Yến	29.600.000.000	50.620.563.852
Nguyễn Ngọc Huyền My	12.344.411.962	18.444.411.962
Ông Lại Thế Hà	-	4.657.000.000
<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
Công ty Cổ Phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B	33.000.000.000	-
Phí bảo trì phải trả	30.079.972.308	20.111.295.936
Mượn tiền từ các bên	264.645.525.325	425.557.925.325
Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.304.369.189	10.860.972.109
	<b><u>4.991.649.297.305</u></b>	<b><u>5.263.108.254.053</u></b>

(\*) Khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island theo thỏa thuận thực hiện dự án Phước Kiển. 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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***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****21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>73.502.700.000</b>	<b>73.502.700.000</b>	<b>266.044.000.000</b>	<b>230.884.700.000</b>	<b>108.662.000.000</b>	<b>108.662.000.000</b>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	64.997.700.000	64.997.700.000	257.044.000.000	222.379.700.000	99.662.000.000	99.662.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TM Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	8.505.000.000	8.505.000.000	9.000.000.000	8.505.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>135.750.000.000</b>	<b>135.750.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>126.750.000.000</b>	<b>126.750.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	135.750.000.000	135.750.000.000	-	9.000.000.000	126.750.000.000	126.750.000.000
	<b>209.252.700.000</b>	<b>209.252.700.000</b>	<b>266.044.000.000</b>	<b>239.884.700.000</b>	<b>235.412.000.000</b>	<b>235.412.000.000</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 vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Ngày 25/9/2015 Công ty ký Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai với hạn mức vay là 150.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện la Grai 2. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định hữu hình của Công ty (Thuyết minh số 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	9.000.000.000	8.505.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	56.062.500.000	65.062.500.000
Sau năm năm	70.687.500.000	70.687.500.000
	<b>135.750.000.000</b>	<b>144.255.000.000</b>
	(9.000.000.000)	(8.505.000.000)
	<b>126.750.000.000</b>	<b>135.750.000.000</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 CƯƠNG – GIA LAI**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*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****22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2019	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	-	-	-	-	59.278.726.917	59.278.726.917
Tặng khác	-	-	-	-	1.248.082.869	1.248.082.869
<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>368.081.317.570</b>	<b>3.961.858.083.391</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	58.165.764.517	58.165.764.517
<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>426.247.082.087</b>	<b>4.020.023.847.908</b>

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
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>

**Cổ phiếu**

	** 31/12/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang 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 phần 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: 10.000 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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***23. DOANH THU THUẦN**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	647.878.280.922	484.598.428.324
Doanh thu bán hàng hóa	21.843.011.188	135.638.823.331
Doanh thu bán điện	73.192.906.212	84.486.131.601
Doanh thu bán cao su	21.691.441.900	15.890.417.500
	<b>764.605.640.222</b>	<b>720.613.800.756</b>
<i>Các khoản giảm trừ</i>		
- Giảm giá hàng bán	-	(10.745.850)
	<b>764.605.640.222</b>	<b>720.603.054.906</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	522.732.920.492	418.220.432.404
Giá vốn hàng hóa	16.203.539.878	134.507.220.001
Giá vốn điện	41.804.417.510	50.088.125.145
Giá vốn cao su	31.576.342.375	27.477.727.426
Giá vốn khác	1.258.708.979	412.990.308
	<b>613.575.929.234</b>	<b>630.706.495.284</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	250.866.577	2.219.550.004
Doanh thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	37.664.235.671	17.293.860.402
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	300.099	167.018.675
	<b>37.915.402.347</b>	<b>19.680.429.081</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	19.758.159.261	38.468.863.127
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	170.882.669
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.372.248	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.290.118.907	1.539.061.266
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	14.400.000	648.063.148
Chi phí tài chính khác	36.363.636	-
	<b>22.103.414.052</b>	<b>40.826.870.210</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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ vay mua dự án	13.409.536.850	6.459.324.429
Chi phí hoa hồng môi giới	48.574.483.211	13.016.416.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	424.741.052	358.777.546
Chi phí khác bằng tiền	-	161.739.638
	<b>62.408.761.113</b>	<b>19.996.257.899</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.275.130.317	7.458.157.992
Chi phí đồ dùng văn phòng	184.587.084	33.830.346
Chi phí dự phòng	(211.200.000)	942.720.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.454.617.181	1.208.468.089
Chi phí dịch vụ Dự án Lavida và Decapella	318.146.954	3.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.861.184.163	4.733.854.347
Chi phí khác	2.315.199.829	3.227.686.034
	<b>35.197.665.528</b>	<b>20.604.716.808</b>

**29. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu từ phạt hợp đồng	1.739.038.195	63.307.368.853
Khác	5.863.155.933	1.963.789.805
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.602.194.128</b>	<b>65.271.158.658</b>
Chi phí đền bù hợp đồng	(1.458.575.418)	(4.108.630.758)
Chi phí phạt thuế, truy thu thuế	-	(4.354.179.440)
Chi phí khác	(6.316.374.611)	(6.860.367.966)
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.774.950.029)</b>	<b>(15.323.178.164)</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(172.755.901)</b>	<b>49.947.980.494</b>

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	49.446.664.115	5.508.409.172
Chi phí nhân viên	21.507.605.089	16.482.669.603
Chi phí khấu hao TSCĐ	34.735.318.869	33.919.335.212
Chi phí dịch vụ mua ngoài	547.034.553.614	964.319.793.946
Chi phí khác	19.429.243.471	25.165.784.551
	<b>672.153.385.158</b>	<b>1.045.395.992.484</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***31. 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 Kiên, xã Phước Kiên, 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.

**32. 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 Công ty:

**Tên bên liên quan****Mối quan hệ**

Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HĐQT
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 HĐQT
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
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 Bến du thuyền Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	Công ty con
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiên	Công ty con
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 Quốc Cường Thuận An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

*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)**

**Trong năm, Công ty 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	<u>140.020.000.000</u>	<u>317.050.000.000</u>
<b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>		
Mượn tiền	-	31.598.299.044
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	<u>72.072.000.000</u>	<u>-</u>
<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	<u>22.020.563.852</u>	<u>223.361.000.000</u>
<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	<u>13.137.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Ông Lại Thế Hà</b>		
Mượn tiền	3.420.000.000	6.300.000.000
Đã thanh toán	<u>8.077.000.000</u>	<u>5.190.000.000</u>
<b>Bà Hồ Diệu Thảo</b>		
Đã thanh toán	-	16.085.965.160
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	<u>40.040.000.000</u>	<u>-</u>
<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	<u>120.120.000.000</u>	<u>-</u>
<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	<u>25.654.925.425</u>	<u>656.134.000.000</u>
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An</b>		
Mượn tiền	252.000.000.000	-
Trả tiền mượn	15.500.000	-
Góp vốn	<u>110.050.000.000</u>	<u>-</u>
<b>Công ty Cổ phần Giai Việt</b>		
Mượn tiền	22.400.000.000	-
Trả tiền mượn	<u>70.800.000.000</u>	<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 riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****MẪU B 09-DN***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>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 TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng</b>		
Mượn tiền	9.370.000.000	-
Đã thanh toán	81.015.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á</b>		
Trả tiền mượn	3.289.532.501	-
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An</b>		
Mượn tiền	252.000.000.000	-
Trả tiền mượn	15.500.000	-
Góp vốn	110.050.000.000	-

Thu nhập của HĐQT Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:


	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, 16, 17, 20.


**33. THÔNG TIN SO SÁNH**

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

  
Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 06 tháng 4 năm 2021

  
Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc