

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2024**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 – 30

**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 (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024.

**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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
	Ông Lại Thế Hiển	Thành viên
	Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/7/2024)
	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/7/2024)
<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>	Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/7/2024)
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/7/2024)
	Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong kỳ phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp 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 hợp nhất 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 Quốc Cường

Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024



Số: 311-HN/BCSX/2024/DFK-HCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc cùng ngày, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 03 đến trang 30 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024. Và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 06 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Ngày 11/4/2024, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra bản án sơ thẩm số 157/2024/HS-ST buộc Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island là 2.882.800.000.000 VND để thi hành nghĩa vụ cho Bà Trương Mỹ Lan, nếu hoàn trả đủ thì sẽ nhận lại toàn bộ các bất động sản cùng giấy tờ liên quan. Tại ngày 23/4/2024, Công ty đã có Đơn Kháng cáo gửi đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung kháng nghị Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai chỉ hoàn trả lại số tiền là 1.441.100.000.000 VND.



**Nguyễn Anh Tuấn**  
**Phó Giám đốc**

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0985-2023-042-1*

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

*Ngày 29 tháng 08 năm 2024*

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

**MẪU B 01a-DN/HN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.508.829.117.201</b>	<b>7.530.765.425.228</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>27.560.088.425</b>	<b>28.484.961.022</b>
1. Tiền	111		27.560.088.425	28.484.961.022
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>429.348.282.637</b>	<b>441.601.066.907</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	257.375.030.646	284.787.071.015
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	146.223.076.914	128.946.850.691
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	19.630.000.000	22.900.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		7.251.695.077	6.098.665.201
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.131.520.000)	(1.131.520.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>7.028.523.893.772</b>	<b>7.035.877.661.428</b>
1. Hàng tồn kho	141		7.028.991.552.189	7.036.189.115.215
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(467.658.417)	(311.453.787)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>23.396.852.367</b>	<b>24.801.735.871</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	8.211.896.038	9.714.523.063
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15.183.803.111	15.083.575.521
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		1.153.218	3.637.287
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.867.082.696.584</b>	<b>2.036.370.786.481</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>141.715.314.060</b>	<b>141.715.314.060</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	141.715.314.060	141.715.314.060
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.110.202.874.617</b>	<b>1.142.853.120.003</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.062.634.274.617	1.095.284.520.003
Nguyên giá	222		1.518.423.562.538	1.514.702.800.268
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(455.789.287.921)	(419.418.280.265)
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>14.597.014.146</b>	<b>15.145.261.566</b>
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.815.356.785)	(12.267.109.365)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>223.211.459</b>	<b>3.068.412.623</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		223.211.459	3.068.412.623
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>597.199.223.985</b>	<b>732.310.451.518</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		547.575.033.966	682.685.770.674
2. Đầu tư dài hạn khác	253		49.715.835.671	49.715.835.671
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(91.645.652)	(91.154.827)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.145.058.317</b>	<b>1.278.226.711</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	3.145.058.317	1.278.226.711
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.375.911.813.785</b>	<b>9.567.136.211.709</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

**MẪU B 01a-DN/HN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.885.968.385.807</b>	<b>5.225.329.422.667</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.639.630.901.936</b>	<b>4.956.569.692.976</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	36.822.068.166	45.054.055.239
2. Người mua trả tiền trước	312	16	190.612.476.649	230.327.222.354
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	14.575.949.242	28.006.480.532
4. Phải trả công nhân viên	314		1.254.455.767	1.156.890.802
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	57.407.825.131	62.794.433.174
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	4.150.259.215.796	4.275.153.827.625
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	188.318.778.385	313.696.650.450
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		380.132.800	380.132.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>246.337.483.871</b>	<b>268.759.729.691</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	246.112.500.000	268.237.500.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		224.983.871	522.229.691
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.489.943.427.978</b>	<b>4.341.806.789.042</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	21	<b>4.489.943.427.978</b>	<b>4.341.806.789.042</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		517.851.403.285	520.920.118.516
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		532.903.968.091	513.465.514.041
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(15.052.564.806)	7.454.604.475
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		378.315.258.872	227.109.904.705
<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>9.375.911.813.785</b>	<b>9.567.136.211.709</b>

**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập

**Phạm Hoàng Phương**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Quốc Cường**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**MẪU B 02a-DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024	Từ 01/01/2023
			đến 30/06/2024	đến 30/06/2023
1. Doanh thu bán hàng	01		65.218.800.788	210.712.322.933
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	22	65.218.800.788	210.712.322.933
4. Giá vốn hàng bán	11	23	65.148.255.563	188.997.473.557
<b>5. Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>70.545.225</b>	<b>21.714.849.376</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6.426.966.068	610.889.854
7. Chi phí tài chính	22	25	17.461.592.579	21.888.840.118
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>		23	<i>17.404.957.644</i>	<i>21.784.640.316</i>
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		1.486.229.100	(262.504.727)
9. Chi phí bán hàng	25	26	321.651.409	2.359.803.283
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	6.913.493.217	12.620.834.005
<b>11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(16.712.996.812)</b>	<b>(14.806.242.903)</b>
12. Thu nhập khác	31		4.395.152.148	5.961.483.515
13. Chi phí khác	32		4.601.611.796	2.634.567.028
14. Lợi nhuận khác	40		(206.459.648)	3.326.916.487
<b>15. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(16.919.456.460)</b>	<b>(11.479.326.416)</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	-	2.136.899.999
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(297.245.820)	52.500.945
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(16.622.210.640)</b>	<b>(13.668.727.360)</b>
<i>Phân bổ cho:</i>				
<i>18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ</i>	61		<i>(15.052.564.806)</i>	<i>(13.611.348.782)</i>
<i>18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	62		<i>(1.569.645.834)</i>	<i>(57.378.578)</i>
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	29	<b>(55)</b>	<b>(49)</b>



**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập



**Phạm Hoàng Phương**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Quốc Cường**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**MẪU B 03a-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(16.919.456.460)</b>	<b>(11.479.326.416)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	36.919.255.076	36.033.553.392
Các khoản dự phòng	03	156.695.455	(399.952.023)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04	56.144.110	104.151.825
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(13.476.860.128)	(348.385.126)
Chi phí lãi vay	06	17.404.957.644	21.784.640.316
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>24.140.735.697</b>	<b>45.694.681.968</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	5.734.856.133	101.429.094.681
Thay đổi hàng tồn kho	10	7.018.310.465	113.877.614.618
Thay đổi các khoản phải trả	11	(23.142.646.954)	(278.756.923.052)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(364.204.581)	(1.181.676.326)
Tiền lãi vay đã trả	14	(20.003.704.084)	(35.555.269.143)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.116.820.115)	(1.512.427.717)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(7.733.473.439)</b>	<b>(56.004.904.971)</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	(696.308.545)	(49.000.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(5.396.982)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	23.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	6.781.452	610.889.854
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>22.310.472.907</b>	<b>556.492.872</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	52.060.652.060	85.568.625.125
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(67.562.524.125)	(82.007.418.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(15.501.872.065)</b>	<b>3.561.207.125</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(924.872.597)</b>	<b>(51.887.204.974)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>28.484.961.022</b>	<b>76.888.809.921</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>27.560.088.425</b>	<b>25.001.604.947</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Cường  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***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 30/06/2024 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty CP Bến du thuyền Đà Nẵng (1)	736.500.000.000	65,48%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường (2)	140.000.000.000	90,00%	Kinh doanh thủy điện
3	Công ty CP Giai Việt (3)	100.000.000.000	50,00%	Kinh doanh bất động sản

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0401409110 thay đổi lần thứ 7 ngày 21/5/2024, vốn điều lệ của Công ty CP Bến du thuyền Đà Nẵng là 736.500.000.000 VND.
- Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 02/NQ-HĐQT ngày 20/5/2024 đã thông qua việc chuyển nhượng dự án và các tài sản khác thuộc Nhà máy Thủy điện Ayun Trung, Gia Lai của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường, thời gian chuyển nhượng trong quý 2,3 năm 2024.
- Tại ngày 30/06/2024, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2023: 57,3%) tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 7,3% (31/12/2023: 7,3%) 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 30/06/2024 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 CP Bất động sản Hiệp Phúc	650.000.000.000	34,00%	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 kinh doanh bất động sản, đầu tư công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/06/2024 là 101 người (tại ngày 31/12/2023 là 98 người).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ HOẠT ĐỘNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 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 kỳ 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.

**Kỳ hoạt động**

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

Kỳ hoạt động 06 tháng của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**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 kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền 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.

**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.

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.

**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.



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

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

**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.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô 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

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

**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. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.



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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

**Các khoản 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.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ và chi phí môi giới liên quan đến việc bán căn hộ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tập đoàn và người bán (là đơn vị độc lập với Tập đoàn, gồm cả các khoản phải trả giữa Tập đoàn mẹ và công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Vay và nợ thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tập đoàn theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “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 sử dụng 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

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

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

**Doanh thu, thu nhập khác**

***Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại***

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.

***Đối với doanh nghiệp 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:

- 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**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: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

**Giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

**Chi phí tài chính**

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính: Được ghi nhận theo thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

kinh doanh và chi ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

- Đối với hoạt động của Dự án công trình nhà máy thủy điện IaGrai I, huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất điện với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2012 đến năm 2026), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2012 đến năm 2015) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến năm 2024).

- Đối với hoạt động của Dự án công trình nhà máy thủy điện IaGrai 2: 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 (từ năm 2017 đến năm 2031), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2017 đến năm 2020) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029).

- Đối với hoạt động của Dự án trồng cao su tại xã Ia Púch, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động trồng cây cao su với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2018 đến năm 2032), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2018 đến năm 2021) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2022 đến năm 2030).

- 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%.

- Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**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 kỳ. 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



**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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

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.

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.847.208.488	2.927.199.105
Tiền gửi ngân hàng	25.712.879.937	25.557.761.917
	<b><u>27.560.088.425</u></b>	<b><u>28.484.961.022</u></b>

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	5.272.994.433	-	5.272.994.433	-
Công ty CP Lyn Property Bà Lại Thị Hoàng Yến	34.253.598.420	-	38.022.276.280	-
	3.820.000.000	-	3.820.000.000	-
<b>Phải thu khách hàng khác</b>				
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	12.817.855.203	-	41.131.923.970	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Thiên Bình	29.429.828.000	-	29.677.328.000	-
Các khách hàng khác	171.780.754.590	-	166.862.548.332	-
	<b><u>257.375.030.646</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>284.787.071.015</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>				
Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	121.933.843.631	-	108.933.843.631	-
Công ty CP Lyn Property	52.000.000	-	52.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>				
Công ty CP XD Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương	3.299.320.000	-	3.299.320.000	-
Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng HT	12.000.000.000	-	8.000.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	8.937.913.283	(1.131.520.000)	8.661.687.060	(1.131.520.000)
	<b><u>146.223.076.914</u></b>	<b><u>(1.131.520.000)</u></b>	<b><u>128.946.850.691</u></b>	<b><u>(1.131.520.000)</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 hợp nhất**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Công nghiệp Tây Giang (*)	4.900.000.000	-	4.900.000.000	-
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (*)	14.730.000.000	-	18.000.000.000	-
	<b>19.630.000.000</b>	<b>-</b>	<b>22.900.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh Cao Bằng cấp cho Công ty TNHH Tây Giang. Ngày 16/7/2024, Công ty đã nhận được khoản tiền 11,5 tỷ đồng từ Công ty CP Công nghiệp Tây Giang trả thay cho Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	29.256.122.757	-	28.970.069.105	-
Công cụ dụng cụ	248.635.933	-	348.466.911	-
Bất động sản dở dang (*)	6.525.235.766.229	-	6.531.650.853.604	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dở	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	-	-	2.709.556.171	(310.011.725)
Thành phẩm	5.511.005.917	(467.658.417)	4.200.276.113	(1.442.062)
Hàng hóa	564.810.221	-	564.810.221	-
Hàng hóa bất động sản (**)	464.085.616.165	-	463.655.488.123	-
	<b>7.028.991.552.189</b>	<b>(467.658.417)</b>	<b>7.036.189.115.215</b>	<b>(311.453.787)</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 Kiên, Dự án Lavida và một số dự án khác. Một số hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng thuộc dự án Khu dân cư Phước Kiên đang bị kê biên và tạm giữ theo kết luận tại Bản án sơ thẩm số 157/2024/HS-ST xét xử sơ thẩm công khai vụ án Trương Mỹ Lan (bị cáo) và đồng phạm, đã được Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên án ngày 11/4/2024.

(\*\*) 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 30/06/2024, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.959.435.301 VND (01/01/2024: 27.959.435.301 VND) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 20).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	30/06/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>8.211.896.038</b>	<b>9.714.523.063</b>
Chi phí hỗ trợ lãi vay	175.429.712	175.429.712
Chi phí môi giới	2.897.285.332	3.596.855.383
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.202.932.414	4.808.301.973
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	936.248.580	1.133.935.995
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>3.145.058.317</b>	<b>1.278.226.711</b>
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.182.058.641	745.172.437
Chi phí trả trước dài hạn khác	962.999.676	533.054.274
	<b><u>11.356.954.355</u></b>	<b><u>10.992.749.774</u></b>

**10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<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 (1)	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 (2)	67.378.527.500	-	67.378.527.500	-
Phải thu khác	24.045.120	-	24.045.120	-
	<b><u>141.715.314.060</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>141.715.314.060</u></b>	<b><u>-</u></b>

(1) Đây là các hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển các dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong thuộc phường Tân Phong, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/10/2022 Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tuyên án với nội dung giao cho UBND thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật đối với dự án này. Ngày 03/4/2023, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh đã tuyên án như đã tuyên ở cấp sơ thẩm.

Ngày 11/12/2015, Công ty đã ký phụ lục hợp đồng số 02 – Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 22/HĐKT/2008 với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh. Theo đó, Công ty nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần vốn góp cùng các quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong từ Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh. Giá trị góp vốn được nhận chuyển nhượng là 189.857.250.000 VND với giá mua là 169.000.000.000 VND (theo phụ lục hợp đồng số 01 – Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 05/11/2015 với Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh).

(2) Công ty đã ký biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt thực hiện Thỏa thuận khung số 28.06 và Thỏa thuận nguyên tắc số 29.06. Theo đó, các Bên cùng nhau thống nhất theo nguyên tắc đảm bảo quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của các Bên và tự nguyện chấm dứt thực hiện Thỏa thuận khung số 28.06 và Thỏa thuận nguyên tắc số 29.06. Ngày 02/8/2024, Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã nhận số tiền là 67.378.527.500 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**MẪU B 09a-DN/HN**

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa & vật kiến trúc VND	Vườn cây cao su VND	Phương tiện vận tải VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>							
Tại 01/01/2024	784.532.955.096	381.178.939.798	76.450.982.767	271.310.371.031	1.163.006.121	66.545.455	1.514.702.800.268
Tăng trong kỳ	3.720.762.270	-	-	-	-	-	3.720.762.270
Phân loại lại	-	-	-	135.000.000	(68.454.545)	(66.545.455)	-
Tại 30/06/2024	<b>788.253.717.366</b>	<b>381.178.939.798</b>	<b>76.450.982.767</b>	<b>271.445.371.031</b>	<b>1.094.551.576</b>	<b>-</b>	<b>1.518.423.562.538</b>

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại 01/01/2024	(224.280.796.048)	(62.960.747.607)	(31.922.548.979)	(99.125.886.055)	(1.061.756.121)	(66.545.455)	(419.418.280.265)
Khấu hao trong kỳ	(17.719.731.584)	(9.529.473.492)	(2.499.420.372)	(6.622.382.208)	-	-	(36.371.007.656)
Phân loại lại	315.250.000	7.575.605	7.575.605	(356.575.605)	(32.795.455)	66.545.455	-
Tại 30/06/2024	<b>(241.685.277.632)</b>	<b>(72.490.221.099)</b>	<b>(34.414.393.746)</b>	<b>(106.104.843.868)</b>	<b>(1.094.551.576)</b>	<b>-</b>	<b>(455.789.287.921)</b>

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại 01/01/2024	<b>1.008.813.751.144</b>	<b>318.218.192.191</b>	<b>44.528.433.788</b>	<b>172.184.484.976</b>	<b>101.250.000</b>	<b>-</b>	<b>1.095.284.520.003</b>
Tại 30/06/2024	<b>1.029.938.994.998</b>	<b>308.688.718.699</b>	<b>42.036.589.021</b>	<b>165.340.527.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.062.634.274.617</b>

Tại ngày 30/06/2024, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 746.026.091.730 VND (01/01/2024: 766.545.259.714 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Gia Lai (Thuyết minh số 20).

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 33.423.079.439 VND (tại ngày 01/01/2024 là 28.676.352.159 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại 01/01/2024	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại 30/06/2024	<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 01/01/2024	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Tại 30/06/2024	-	<b>(98.000.000)</b>	<b>(98.000.000)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2024	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>
Tại 30/06/2024	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>

Tại ngày 30/06/2024, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 47.586.600.000 VND (01/01/2024: 47.586.600.000 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai.

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là 98.000.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 98.000.000 VND).

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2024	27.412.370.931
Tại ngày 30/06/2024	<b>27.412.370.931</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2024	(12.267.109.365)
Phân bổ trong kỳ	(548.247.420)
Tại ngày 30/06/2024	<b>(12.815.356.785)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2024	<b>15.145.261.566</b>
Tại ngày 30/06/2024	<b>14.597.014.146</b>

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30/06/2024		
	Giá trị phần sở hữu tại ngày 01/01/2024 VND	Thanh lý khoản đầu tư	Giá trị phần sở hữu tại ngày 30/06/2024 VND
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	312.239.795.332	-	(1.506.991)
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	135.086.280.147	(135.086.280.147)	-
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	235.359.695.195	-	(22.949.570)
	<b>682.685.770.674</b>	<b>(135.086.280.147)</b>	<b>(24.456.561)</b>
			<b>547.575.033.966</b>

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***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)**

	30/06/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
	VND	VND	VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			
Công ty CP Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(91.645.652)	49.624.190.019
	<b>49.715.835.671</b>	<b>(91.645.652)</b>	<b>49.624.190.019</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả bên liên quan</b>				
Công ty CP Lyn Property	172.456.084	172.456.084	172.456.084	172.456.084
Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	3.487.790.280	3.487.790.280	9.553.494.815	9.553.494.815
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>				
Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000
Công ty CP Cơ điện Hồng Nguyễn Quang Đông	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866
Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000
Các nhà cung cấp khác	11.533.481.936	11.533.481.936	13.699.764.474	13.699.764.474
	<b>36.822.068.166</b>	<b>36.822.068.166</b>	<b>45.054.055.239</b>	<b>45.054.055.239</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước của bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land (*)	97.576.148.661	97.576.148.661	97.576.148.661	97.576.148.661
Công ty CP Thủy điện Mặt trời Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	-	47.680.000.000	47.680.000.000
	28.858.823.730	28.858.823.730	28.858.823.730	28.858.823.730
<b>Trả trước của khách hàng khác</b>				
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản (*)	51.207.504.258	51.207.504.258	55.446.504.508	55.446.504.508
Người mua trả tiền trước khác	-	-	765.745.455	765.745.455
Công ty CP Thủy điện Ayun Trung	10.970.000.000	10.970.000.000	-	-
Các khách hàng khác	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
	<b>190.612.476.649</b>	<b>190.612.476.649</b>	<b>230.327.222.354</b>	<b>230.327.222.354</b>

(\*) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán của khách hàng trả trước theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Các khoản này Công ty đã hoàn thành thủ tục hóa đơn tài chính cho Khách hàng theo quy định và sẽ được ghi nhận doanh thu khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng.



**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2024	Số phát sinh trong kỳ		30/06/2024
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	14.917.901.754	(334.366.102)	9.253.107.035	5.330.428.617
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.182.517.003	291.169	1.116.820.115	6.065.988.057
Thuế thu nhập cá nhân	40.648.622	72.045.561	32.169.302	80.524.881
Các khoản thuế và lệ phí khác	5.865.413.153	2.706.538.254	5.472.943.720	3.099.007.687
	<b>28.006.480.532</b>	<b>2.444.508.882</b>	<b>15.875.040.172</b>	<b>14.575.949.242</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	8.534.400.000	11.054.827.540
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	3.883.123.267	6.749.303.770
	<b>57.407.825.131</b>	<b>62.794.433.174</b>

(\*) Đây là khoản chi phí lãi vay của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh mà Tập đoàn 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 Tập đoàn đang tiếp tục đàm phán với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung để xin giảm khoản lãi chưa thanh toán này.

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Phải trả bên liên quan</b>		
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	272.007.211.817	272.007.211.817
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty CP Lyn Property	20.458.396.184	12.585.763.496
Bà Nguyễn Thị Như Loan	2.000.000.000	94.736.216.613
Ông Lâu Đức Duy	-	70.881.449.001
Bà Lại Thị Hoàng Yến	4.710.000.000	16.002.900.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	700.000.000	-
Ông Lại Thế Hà	23.635.000.000	20.035.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Công ty CP Đầu tư Sunny Island (1)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Công ty CP Thủy điện Ia Grai 1 (2)	69.140.000.000	-
Công ty CP Thực phẩm và Nước giải khát A&B	83.000.000.000	83.000.000.000
Cổ tức phải trả (3)	194.712.336.632	194.712.336.632
Công ty CP Giải trí Đại dương Vũng Tàu	300.000.000.000	300.000.000.000
Các khoản phải trả khác	144.254.121.163	175.550.800.066
	<b>4.150.259.215.796</b>	<b>4.275.153.827.625</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

(1) Xem thêm tại thuyết minh số 33 – Vấn đề khác.

(2) Khoản tiền nhận đặt cọc chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện IaGrai 1 và các tài sản khác thuộc Dự án Thủy điện IaGrai 1 theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng dự án với Công ty CP Thủy điện IaGrai 1. Công ty đã và đang tiếp tục đàm phán về việc chuyển nhượng nhà máy thủy điện IaGrai 1 và các tài sản khác thuộc dự án thủy điện IaGrai 1 cho Công ty CP Thủy điện IaGrai 1.

(3) Đây là khoản cổ tức còn phải trả cho các Cổ đông theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 29/06/2017.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2024		Số phát sinh		30/06/2024	
	VND	VND	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>313.696.650.450</b>	<b>313.696.650.450</b>	<b>74.185.652.060</b>	<b>199.563.524.125</b>	<b>188.318.778.385</b>	<b>188.318.778.385</b>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	109.900.625.125	109.900.625.125	52.060.652.060	52.037.524.125	109.923.753.060	109.923.753.060
Vay cá nhân	164.308.525.325	164.308.525.325	-	132.001.000.000	32.307.525.325	32.307.525.325
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	39.487.500.000	39.487.500.000	22.125.000.000	15.525.000.000	46.087.500.000	46.087.500.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>268.237.500.000</b>	<b>268.237.500.000</b>	<b>-</b>	<b>22.125.000.000</b>	<b>246.112.500.000</b>	<b>246.112.500.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	268.237.500.000	268.237.500.000	-	22.125.000.000	246.112.500.000	246.112.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>581.934.150.450</b>	<b>581.934.150.450</b>	<b>74.185.652.060</b>	<b>221.688.524.125</b>	<b>434.431.278.385</b>	<b>434.431.278.385</b>

Ngày 03/5/2024 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21/2024/30094/HĐTD/KHDN với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức cho vay là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1401/2019/HĐĐ ký ngày 05/11/2019.

Hợp đồng vay các cá nhân có thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

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 Ia Grai 2 và dự án Thủy điện Ayun Trung. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định hữu hình Nhà máy Thủy điện Ayun Trung và Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2, 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 một số quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 11 và 12).

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng một năm	46.087.500.000	39.487.500.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	225.187.500.000	220.387.500.000
Sau năm năm	20.925.000.000	47.850.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>292.200.000.000</b>	<b>307.725.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(46.087.500.000)	(39.487.500.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>246.112.500.000</b>	<b>268.237.500.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt NamBáo cáo tài chính hợp nhất  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

MẪU B 09a-DN/HN

	Vốn điều lệ		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quý Đầu tư & Phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích của cổ đông thiểu số		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	2.751.293.100.000	-	807.235.430.600	(1.690.000)	-	35.249.925.221	513.465.805.211	231.376.690.617	4.338.619.261.649					
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	7.454.604.475	(4.266.785.912)	3.187.818.563					
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	(291.170)		(291.170)					
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>-</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>-</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>520.920.118.516</b>	<b>227.109.904.705</b>	<b>4.341.806.789.042</b>					
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(15.052.564.806)	(1.569.645.834)	(16.622.210.640)					
Thay đổi lợi ích cổ đông không kiểm soát do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	152.775.000.000					
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	11.983.849.575		11.983.849.576					
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>-</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>-</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>517.851.403.285</b>	<b>378.315.258.872</b>	<b>4.489.943.427.978</b>					

**Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	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**

	30/06/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	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>	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(169)	(169)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.141	275.129.141

Mệnh giá cổ phiếu: 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 hợp nhất**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***22. DOANH THU THUẦN**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	8.652.373.368	137.658.226.575
Doanh thu bán điện	37.304.672.193	50.865.285.404
Doanh thu bán cao su	18.824.482.500	19.782.200.000
Doanh thu khác	437.272.727	2.406.610.954
	<b>65.218.800.788</b>	<b>210.712.322.933</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	7.264.504.788	123.060.526.645
Giá vốn điện	32.376.404.598	34.058.088.215
Giá vốn cao su	25.507.346.177	29.473.736.844
Giá vốn khác	-	2.405.121.853
	<b>65.148.255.563</b>	<b>188.997.473.557</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.781.452	610.889.854
Lãi bán các khoản đầu tư	6.420.184.616	-
	<b>6.426.966.068</b>	<b>610.889.854</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	17.404.957.644	21.784.640.316
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	56.144.110	104.151.825
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	490.825	47.977
	<b>17.461.592.579</b>	<b>21.888.840.118</b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	-	162.386.432
Chi phí môi giới	321.651.409	1.297.416.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	900.000.000
	<b>321.651.409</b>	<b>2.359.803.283</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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.820.320.025	2.938.753.664
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	-	(400.000.000)
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.351.749.036	701.020.824
Thuế, phí và lệ phí	13.228.000	18.367.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	819.992.037	4.040.760.889
Chi phí khác	1.908.204.119	5.321.931.145
	<b>6.913.493.217</b>	<b>12.620.834.005</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	2.136.899.999
	<b>-</b>	<b>2.136.899.999</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.052.564.806)	(13.611.348.782)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(15.052.564.806)	(13.611.348.782)
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>(55)</b>	<b>(49)</b>

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí Nguyên vật liệu	8.491.477.202	8.380.508.049
Chi phí nhân công	12.815.251.089	13.637.101.720
Chi phí khấu hao TSCĐ	36.919.255.076	35.397.886.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.200.008.374	3.652.110.579
Chi phí khác	13.645.308.810	19.722.294.000
	<b>73.071.300.551</b>	<b>80.789.901.076</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**31. 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:

<b>Tên bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/7/2024)
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/7/2024)
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/Phó Tổng Giám đốc
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 30/7/2024)
Ông Lâu Đức Duy	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP 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 CP Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 <u>VND</u>	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 <u>VND</u>
<b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>		
Mượn tiền	40.980.450.055	28.915.000.000
Đã thanh toán	133.716.666.668	25.240.000.000
<b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>		
Mua hàng	652.702.353	-
Mượn tiền	11.835.000.000	28.750.000.000
Đã thanh toán	23.127.900.000	14.680.000.000
Chi trả tiền	-	3.820.000.000
<b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>		
Mượn tiền	700.000.000	-
Góp vốn đầu tư	152.775.000.000	-
<b>Ông Lại Thế Hà</b>		
Mượn tiền	17.270.000.000	6.010.000.000
Đã thanh toán	13.670.000.000	12.330.000.000
<b>Ông Lâu Đức Duy</b>		
Mượn tiền	103.500.000.000	6.000.000.000
Đã thanh toán	32.618.550.999	10.000.000.000
<b>Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>		
Thanh toán tiền thi công	19.065.704.535	66.086.357.114

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU B 09a-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)**

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Công ty CP Lyn Property</b>		
Nhận đặt cọc	10.000.000.000	-
Doanh thu bất động sản	1.989.362.949	117.689.095.116
Doanh thu khác	2.500.000	31.238.359
Đã thanh toán	-	1.640.000.000
Đã thu tiền	-	63.691.475

**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HDQT/Tổng Giám đốc	66.000.000	66.000.000
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HDQT/Phó Tổng Giám đốc	66.000.000	66.000.000
Ông Lại Thế Hiển	Thành viên HDQT	30.000.000	-
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HDQT	20.000.000	30.000.000
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng Ban Kiểm soát	20.000.000	30.000.000
Bà Phạm Thị Thủy Trang	Thành viên BKS	15.000.000	20.000.000
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	15.000.000	15.000.000
Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng	184.284.553	-
<b>Lương và các khoản thu nhập khác</b>	<b>416.284.553</b>	<b>227.000.000</b>	

**SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 6, 15, 16, 19.

**32. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Kết quả báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi hoặc lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Khu vực hoạt động của Công ty chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý để theo dõi và quản lý hoạt động của mình.

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: kinh doanh bất động sản; kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ; kinh doanh thủy điện và kinh doanh cao su.



**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024:

	Kinh doanh Bất động sản VND	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ VND	Kinh doanh thủy điện VND	Kinh doanh cao su VND	Tổng VND
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	17.665.907.832	48.447.000.959	746.038.806.507	313.119.991.270	1.125.271.706.568
Các khoản phải thu	568.461.087.359		14.063.688.162	4.155.984.620	586.680.760.141
Hàng tồn kho	6.989.321.382.397	32.293.478.356	1.002.668.269	5.378.138.954	7.027.995.667.976
Tài sản khác	3.560.665.686		1.410.175.268	6.386.113.401	11.356.954.355
Tài sản chung	-	-	-	-	624.606.724.745
<b>Tổng tài sản</b>	<b>7.579.009.043.274</b>	<b>80.740.479.315</b>	<b>762.515.338.206</b>	<b>329.040.228.245</b>	<b>9.375.911.813.785</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Các khoản phải trả trực tiếp của bộ phận	3.287.685.529.758	1.113.689.151.698	41.211.491.477	5.280.513.636	4.447.866.686.569
Phải trả tiền vay	65.837.869.463	1.796.242.117	293.203.354.950	38.838.125.983	399.675.592.513
Nợ phải trả chung	-	-	-	-	38.426.106.725
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>3.353.523.399.221</b>	<b>1.115.485.393.815</b>	<b>334.414.846.427</b>	<b>44.118.639.619</b>	<b>4.885.968.385.807</b>

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024:

	Kinh doanh Bất động sản VND	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ VND	Kinh doanh thủy điện VND	Kinh doanh cao su VND	Tổng VND
Doanh thu thuần	8.652.373.368	437.272.727	37.304.672.193	18.824.482.500	65.218.800.788
Giá vốn hàng bán	7.264.504.788	-	32.376.404.598	25.507.346.177	65.148.255.563
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.387.868.580	437.272.727	4.928.267.595	(6.682.863.677)	70.545.225
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	70.545.225
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)	-	-	-	-	6.426.966.068
Chi phí tài chính	3.535.642.568	469.694.163	12.390.935.230	1.065.320.618	17.461.592.579
Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	1.486.229.100
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	(206.459.648)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	(16.919.456.660)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	(297.245.820)
Lợi nhuận trong năm					<b>(16.622.210.640)</b>

**33. VẤN ĐỀ KHÁC**

Ngày 11/4/2024, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra bản án sơ thẩm số 157/2024/HS-ST buộc Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island là 2.882.800.000.000 VND để thi hành nghĩa vụ cho Bà Trương Mỹ Lan, nếu hoàn trả đủ thì sẽ nhận lại toàn bộ các bất động sản cùng giấy tờ liên quan. Tại ngày 23/4/2024, Công ty đã có Đơn Kháng cáo gửi đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung kháng nghị Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai chỉ hoàn trả lại số tiền là 1.441.100.000.000 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**MẪU B 09a-DN/HN**

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

**34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 2024 ngày 30/7/2024 đã thông qua kết quả bầu cử bổ sung thành viên hội đồng quản trị độc lập, thành viên hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2022-2027 và miễn nhiệm thành viên hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc đối với bà Nguyễn Thị Như Loan (đang bị tạm giam từ ngày 18/7/2024 để phục vụ điều tra hành vi “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí”), đồng thời Đại hội đã thông qua toàn văn báo cáo của Ban Tổng Giám đốc và kế hoạch kinh doanh năm 2024. Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiếp tục thực hiện các kế hoạch kinh doanh, thực hiện dự án đầu tư và bán thu hồi tài sản nhằm mục đích đảm bảo khả năng thanh toán nợ đến hạn của công ty trong kỳ tài chính tiếp theo.



**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập



**Phạm Hoàng Phương**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Quốc Cường**  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

