



Số: 01/GT-QCG

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2023 so với năm 2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----- 000 -----

Gia Lai, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Kính gửi:**- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- SỞ GDCK THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Liên quan đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2023 so với năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán DFK Việt Nam. Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai xin giải trình như sau:

1. Báo cáo tài chính riêng:

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán		Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
		Năm 2023	Năm 2022		
A	B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.824	46.290	-40.466	-87,42%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.397	39.285	-33.888	-86,26%

Nguyên nhân: Lợi nhuận năm 2023 giảm so với năm 2022 là do thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn, vướng mắc về thủ tục pháp lý chưa được giải quyết kịp thời, nguồn vốn vào bất động sản bị thu hẹp, các khoản giải ngân cho khách hàng và doanh nghiệp còn rất hạn chế... Với những yếu tố không thuận lợi nêu trên, nhu cầu giao dịch bất động sản giảm kéo theo doanh thu và lợi nhuận giảm so với năm trước.

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán năm 2023	Số liệu năm 2023 do công ty lập	Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.824	6.136	-312	-5,08%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.397	7.783	-2.386	-30,66%

Nguyên nhân: Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và điều chỉnh số liệu theo biên bản kiểm tra thuế.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán		Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
		Năm 2023	Năm 2022		
A	B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.030	44.292	-39.262	-88,64%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.187	31.896	-28.709	-90,01%

Nguyên nhân: Lợi nhuận năm 2023 giảm so với năm 2022 là do thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn, thủ tục pháp lý dự án còn chông chéo vẫn đang trong quá trình góp ý sửa đổi để hoàn thiện. Nên thủ tục triển khai các dự án đều không được giải quyết. Cùng với đó lãi suất ngân hàng tăng gây áp lực lớn cho khách hàng và doanh nghiệp. Với những yếu tố không thuận lợi nêu trên, nhu cầu giao dịch bất động sản giảm, dòng tiền hạn chế kéo theo doanh thu và lợi nhuận giảm so với năm trước

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán năm 2023	Số liệu năm 2023 Công ty lập	Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
A	B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.030	9.193	-4.163	-45,28%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.187	10.296	-7.109	-69,05%

Nguyên nhân: Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, điều chỉnh số liệu công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết theo biên bản kiểm tra thuế.

Trên đây là giải trình về chênh lệch lợi nhuận, Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai báo cáo để quý cơ quan được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT

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 2023

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 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 – 30

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 2023.

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:

Hội đồng Quản trị	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên
	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên
	Ông Lại Thế Hiền	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 25/3/2023)
Ban Kiểm soát	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
	Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	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 2023, 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 kèm theo.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 292R-BCKT/2024/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 29 tháng 3 năm 2024 từ trang 03 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán được phát hành ngày 31/3/2023 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



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 3 năm 2024

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Lê Huy Bình
Kiểm toán viên

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 4779-2024-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 01-DN
 Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.899.365.193.228	7.114.663.141.290
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	27.549.747.501	50.283.830.017
1. Tiền	111		27.549.747.501	50.283.830.017
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	211.317.131
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	211.317.131
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		214.360.701.675	243.290.597.202
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	172.213.663.994	170.757.728.488
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	16.389.471.123	18.125.511.841
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	22.900.000.000	30.200.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136		3.989.086.558	25.738.876.873
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(1.131.520.000)	(1.531.520.000)
IV. Hàng tồn kho	140	9	6.647.999.057.323	6.810.266.274.413
1. Hàng tồn kho	141		6.648.310.511.110	6.810.266.274.413
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(311.453.787)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.455.686.729	10.611.122.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	9.008.081.540	9.576.272.257
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		447.605.189	1.034.850.270
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.092.019.416.268	2.137.217.172.071
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		141.691.268.940	141.691.268.940
1. Phải thu dài hạn khác	216	11	141.691.268.940	141.691.268.940
II. Tài sản cố định	220		746.586.728.299	794.174.557.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	699.018.128.299	746.605.957.808
Nguyên giá	222		1.008.396.513.054	1.008.293.279.418
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(309.378.384.755)	(261.687.321.610)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	15.145.261.566	16.241.756.406
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.267.109.365)	(11.170.614.525)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	91.646.706
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	91.646.706
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	15	1.187.844.881.800	1.184.952.773.458
1. Đầu tư vào công ty con	251		440.839.153.187	440.839.153.187
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		699.992.196.224	699.992.196.224
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		49.715.835.671	49.715.835.671
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.702.303.282)	(5.594.411.624)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		751.275.663	65.168.753
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		751.275.663	65.168.753
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.991.384.609.496	9.251.880.313.361

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 01-DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.864.590.901.679	5.130.483.897.372
I. Nợ ngắn hạn	310		4.775.903.401.679	5.026.608.897.372
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	33.362.582.441	101.222.225.683
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	189.247.659.763	321.099.779.108
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	14.747.132.115	8.873.532.315
4. Phải trả công nhân viên	314		914.421.249	948.293.608
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	54.735.889.696	72.102.797.606
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	4.193.118.933.165	4.253.962.192.927
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	289.396.650.450	267.947.943.325
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		380.132.800	452.132.800
II. Nợ dài hạn	330		88.687.500.000	103.875.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	88.687.500.000	103.875.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.126.793.707.817	4.121.396.415.989
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	4.126.793.707.817	4.121.396.415.989
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		533.016.941.996	527.619.650.168
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		527.619.650.168	488.334.352.103
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.397.291.828	39.285.298.065
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.991.384.609.496	9.251.880.313.361

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



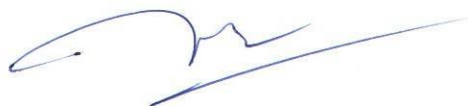
Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 02-DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		350.013.326.422	762.584.344.078
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		133.328.864	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	349.879.997.558	762.584.344.078
4. Giá vốn hàng bán	11	24	301.885.991.056	664.922.340.643
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		47.994.006.502	97.662.003.435
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	50.814.281	10.778.507.524
7. Chi phí tài chính	22	26	22.473.734.748	36.532.899.047
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>25.365.843.090</i>	<i>36.043.607.432</i>
8. Chi phí bán hàng	25	27	763.809.559	4.435.686.134
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	21.980.538.910	20.900.509.034
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		2.826.737.566	46.571.416.744
11. Thu nhập khác	31		7.708.383.271	9.870.612.583
12. Chi phí khác	32		4.710.303.295	10.151.410.664
13. Lợi nhuận khác	40	29	2.998.079.976	(280.798.081)
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.824.817.542	46.290.618.663
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	427.525.714	7.005.320.598
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.397.291.828	39.285.298.065



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MẪU B 03-DN
Đơn vị tính: VND
Năm 2023 Năm 2022

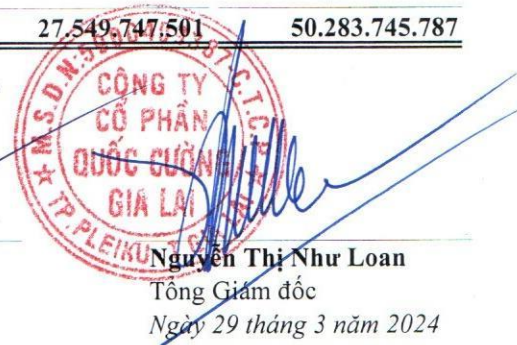
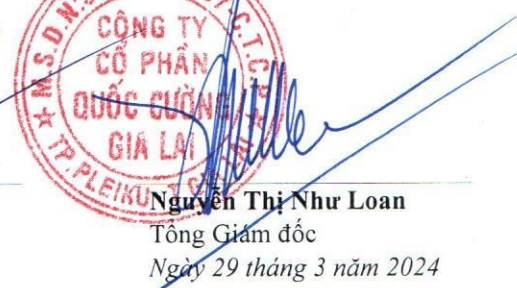
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lãi trước thuế	01	5.824.817.542	46.290.618.663
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	48.787.557.985	49.365.851.510
Các khoản dự phòng	03	(2.980.654.555)	(4.073.064.040)
Lãi chênh lệch tỷ giá	04	-	(35.269.342)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(50.814.281)	(10.722.634.262)
Chi phí lãi vay	06	25.365.843.090	36.043.607.432
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	76.946.749.781	116.869.109.961
Thay đổi các khoản phải thu	09	29.905.913.702	(36.025.482.998)
Thay đổi hàng tồn kho	10	162.100.507.673	1.107.682.113
Thay đổi các khoản phải trả	11	(255.111.369.638)	(208.395.648.229)
Thay đổi chi phí trả trước	12	981.400.235	(4.077.972.590)
Tiền lãi vay đã trả	14	(37.583.120.402)	(18.490.802.361)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.333.495.674)	(15.133.885.419)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(72.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(29.165.414.323)	(164.146.999.523)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(103.233.636)	(349.674.485)
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	211.317.131	14.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(64.300.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	76.500.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	62.041.187	711.317.131
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	170.124.682	27.061.642.646
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	85.568.625.125	393.123.943.325
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(79.307.418.000)	(234.523.435.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	6.261.207.125	158.600.508.325
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(22.734.082.516)	21.515.151.448
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	50.283.830.017	28.768.594.339
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái	61	-	84.230
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	27.549.747.501	50.283.745.787



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 77 người (tại ngày 31/12/2022 là 76 người).

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2023 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	639.000.000.000	65%	65%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	140.000.000.000	90%	90%	Kinh doanh thủy điện
3	Công ty CP Giai Việt (*)	100.000.000.000	50%	57,3%	Kinh doanh bất động sản

(*) Tại ngày 31/12/2023, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2022: 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% (31/12/2022: 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 31/12/2023 như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	710.000.000.000	43,81%	43,81%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty CP Quốc Cường Liên Á	250.000.000.000	31,39%	31,39%	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	650.000.000.000	34%	34%	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.

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.

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 2023 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 2022.

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

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

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.

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 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.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

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***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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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.

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 Công ty.

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 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.

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.

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

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 công ty 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.

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.

Công ty 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 Công ty. 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 Công ty.

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:

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

- **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 Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, 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.

Công ty 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.

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.

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

Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng hoá

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 phần 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.

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.

Doanh thu bán bất động sản

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

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

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

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.

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.

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 IaGraí 1, huyện IaGraí, 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 IaGraí 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.

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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	2.431.735.624	880.672.899
Tiền gửi ngân hàng	25.118.011.877	49.403.157.118
<i>VND</i>	25.111.024.173	49.396.102.889
<i>USD</i>	6.987.704	7.054.229
	<u>27.549.747.501</u>	<u>50.283.830.017</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>
Phải thu bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	5.272.994.433	-	5.185.977.638	-
Công ty CP Lyn Property	38.022.276.280	-	41.856.588.343	-
Phải thu khách hàng khác				
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	24.064.282.088	-	22.312.767.880	-
Các khách hàng khác	104.854.111.193	-	101.402.394.627	-
	<u>172.213.663.994</u>	<u>-</u>	<u>170.757.728.488</u>	<u>-</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>
Công ty CP XD Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương	2.624.320.000	-	2.624.320.000	-
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam	-	-	6.790.662.000	-
Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng HT	8.000.000.000	-	-	-
Khác	5.765.151.123	(1.131.520.000)	8.710.529.841	(1.531.520.000)
	<u>16.389.471.123</u>	<u>(1.131.520.000)</u>	<u>18.125.511.841</u>	<u>(1.531.520.000)</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>
Công ty CP Công nghiệp Tây Giang (*)	4.900.000.000	-	10.200.000.000	-
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (*)	18.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	<u>22.900.000.000</u>	<u>-</u>	<u>30.200.000.000</u>	<u>-</u>

(*) 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.

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

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
Công ty TNHH Ngọc Phong Anh	-	-	-	400.000.000	-	(400.000.000)
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	131.520.000	-	(131.520.000)	131.520.000	-	(131.520.000)
	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)	1.531.520.000	-	(1.531.520.000)

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	28.970.069.105	-	29.126.311.436	-
Công cụ dụng cụ	285.786.451	-	-	-
Bất động sản dở dang (*)	6.144.867.238.149	-	6.303.515.377.805	-
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)	8.216.322.510	-
Thành phẩm	4.200.276.113	(1.442.062)	4.289.044.104	-
Hàng hóa	564.810.221	-	564.810.221	-
Hàng hóa bất động sản (**)	462.623.179.933	-	460.464.813.370	-
	6.648.310.511.110	(311.453.787)	6.810.266.274.413	-

(*) 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 Kiến, Dự án Lavida và một số dự án khác.

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

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.959.435.301 VND (01/01/2023: 27.913.980.756 VND) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai và ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 21).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay	-	162.386.432
Chi phí môi giới	3.218.936.741	3.820.359.868
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.690.240.804	5.593.525.957
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.098.903.995	-
	9.008.081.540	9.576.272.257

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

11. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<u>Phải thu dài hạn khác</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	-
	141.691.268.940	-	141.691.268.940	-

(*) 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).

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 31/12/2023

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

MÃU B 09-DN**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa & vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Vườn cây cao su VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	398.305.744.182	185.250.157.643	42.530.431.674	1.028.006.121	381.178.939.798	1.008.293.279.418
Tăng trong năm	-	103.233.636	-	-	-	103.233.636
Tại ngày 31/12/2023	398.305.744.182	185.353.391.279	42.530.431.674	1.028.006.121	381.178.939.798	1.008.396.513.054

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2023	(130.120.718.020)	(68.513.591.429)	(18.123.205.417)	(1.028.006.121)	(43.901.800.623)	(261.687.321.610)
Khấu hao trong năm	(18.196.677.488)	(8.424.913.855)	(2.010.524.818)	-	(19.058.946.984)	(47.691.063.145)
Tại ngày 31/12/2023	(148.317.395.508)	(76.938.505.284)	(20.133.730.235)	(1.028.006.121)	(62.960.747.607)	(309.378.384.755)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2023	268.185.026.162	116.736.566.214	24.407.226.257	-	337.277.139.175	746.605.957.808
Tại ngày 31/12/2023	249.988.348.674	108.414.885.995	22.396.701.439	-	318.218.192.191	699.018.128.299

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 314.673.759.933 VND (01/01/2023: 228.983.528.392 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 31/12/2023 là 27.847.935.795 VND (tại ngày 01/01/2023 là 22.746.861.387 VND).

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại ngày 31/12/2023	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	-	(98.000.000)	(98.000.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	47.568.600.000	-	47.568.600.000
Tại ngày 31/12/2023	47.568.600.000	-	47.568.600.000

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai với giá trị còn lại là 47.568.600.000 VND (01/01/2023: 47.568.600.000 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 31/12/2023 là 98.000.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là 98.000.000 VND).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2023	27.412.370.931
Tại ngày 31/12/2023	27.412.370.931
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2023	(11.170.614.525)
Khấu hao trong năm	(1.096.494.840)
Tại ngày 31/12/2023	(12.267.109.365)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2023	16.241.756.406
Tại ngày 31/12/2023	15.145.261.566

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.

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

MÃU B 09-DN

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	440.839.153.187	440.839.153.187	440.839.153.187	440.839.153.187
Công ty CP Bến du thuyền Đà Nẵng	201.839.153.187	201.839.153.187	201.839.153.187	201.839.153.187
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	126.000.000.000	126.000.000.000	126.000.000.000
Công ty CP Giai Việt	113.000.000.000	113.000.000.000	113.000.000.000	113.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	699.992.196.224	697.381.047.769	699.992.196.224	694.488.103.079
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	314.611.291.279	313.988.857.381	314.611.291.279	313.991.226.554
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	236.800.089.561	236.322.060.663	236.800.089.561	236.359.241.480
Công ty CP Quốc Cường Liên Á (*)	148.580.815.384	147.070.129.725	148.580.815.384	144.137.635.045
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49.715.835.671	49.624.680.844	49.715.835.671	49.625.517.192
Công ty CP Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	49.624.680.844	49.715.835.671	49.625.517.192
	1.190.547.185.082	1.187.844.881.800	1.190.547.185.082	1.184.952.773.458
Giá trị hợp lý				(5.504.093.145) (620.064.725)
				(440.848.081) (4.443.180.339) (90.318.479) (90.318.479) (5.594.411.624)

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 31/12/2023 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.

(*) Xem thêm tại thuyết minh số 36 – Sự kiện phát sinh sau 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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải trả bên liên quan				
Công ty CP Lyn Property	172.456.084	172.456.084	1.812.456.084	1.812.456.084
Công ty CP TM XDĐT	6.065.704.535	6.065.704.535	72.152.061.649	72.152.061.649
Phát triển nhà Hưng Thịnh				
Phải trả các nhà cung cấp khác				
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 Nguyên Quảng	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	5.496.081.956	5.496.081.956	5.629.368.084	5.629.368.084
	33.362.582.441	33.362.582.441	101.222.225.683	101.222.225.683

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trả trước của bên liên quan				
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 (*)	47.680.000.000	47.680.000.000	-	-
Công ty CP Lyn Property	-	-	169.770.693.058	169.770.693.058
Trả trước của khách hàng khác				
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản (**)	43.225.765.647	43.225.765.647	52.752.937.389	52.752.937.389
Người mua trả tiền trước khác	765.745.455	765.745.455	1.000.000.000	1.000.000.000
	189.247.659.763	189.247.659.763	321.099.779.108	321.099.779.108

(*) Ngày 26/02/2024, Công ty đã ký Văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng mua bán tài sản nhà máy thủy điện Ia Grai 1 với Công ty CP Thủy điện Mặt trời. Theo đó, các hợp đồng đã ký với Công ty CP Thủy điện Mặt trời về việc chuyển nhượng và mua bán tài sản nhà máy thủy điện Ia Grai 1 sẽ hết hiệu lực, các bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

(**) 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.

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phát sinh trong năm		31/12/2023
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	14.853.103.909	4.489.297.318	10.363.806.591
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.424.248.836	427.525.714	6.333.495.674	2.518.278.876
Thuế thu nhập cá nhân	1.673.572	986.936.414	956.628.030	31.981.956
Các khoản thuế và lệ phí khác	447.609.907	8.565.553.096	7.180.098.311	1.833.064.692
	8.873.532.315	24.833.119.133	18.959.519.333	14.747.132.115

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.142.807.376	19.246.637.550
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 cao su	3.602.780.456	7.347.560.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	518.298.192
Tổng	54.735.889.696	72.102.797.606

(*) Đây là khoản chi phí lãi vay của Công ty CP 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 để xin giảm khoản lãi chưa thanh toán này.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	272.007.211.817	272.071.285.817
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	311.800.000.000	315.720.000.000
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty CP Giai Việt	-	14.523.750.531
Công ty CP Lyn Property	12.585.763.496	12.585.763.496
Bà Nguyễn Thị Như Loan	94.736.216.613	91.654.549.945
Ông Lâu Đức Duy	70.881.449.001	99.881.449.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	13.127.900.000	9.357.900.000
Ông Lại Thế Hà	-	100.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty CP Đầu tư Sunny Island (*)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	194.712.336.632
Công ty CP Thực phẩm và Nước giải khát A&B	33.000.000.000	33.000.000.000
Phí bảo trì phải trả	19.889.221.833	39.627.374.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	134.736.683.773	135.085.633.106
	4.193.118.933.165	4.253.962.192.927

(*) Xem thêm tại thuyết minh số 35 – Vấn đề khác.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt NamBáo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**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

MÃU B 09-DN

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	267.947.943.325	267.947.943.325	100.756.125.125	79.307.418.000	289.396.650.450	289.396.650.450
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	77.389.418.000	77.389.418.000	85.568.625.125	53.057.418.000	109.900.625.125	109.900.625.125
Vay cá nhân	177.808.525.325	177.808.525.325	-	13.500.000.000	164.308.525.325	164.308.525.325
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	12.750.000.000	12.750.000.000	15.187.500.000	12.750.000.000	15.187.500.000	15.187.500.000
Vay dài hạn	103.875.000.000	103.875.000.000	-	15.187.500.000	88.687.500.000	88.687.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	103.875.000.000	103.875.000.000	-	15.187.500.000	88.687.500.000	88.687.500.000
	371.822.943.325	371.822.943.325	100.756.125.125	94.494.918.000	378.084.150.450	378.084.150.450

Ngày 12/01/2023 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. 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 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.

Ngày 25/9/2015 Công ty ký Hợp đồng tín dụng 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 tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện Ia Grai 2. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định hữu hình của Công ty (Thuyết minh số 12).

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	15.187.500.000	12.750.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	82.687.500.000	74.250.000.000
Sau năm năm	6.000.000.000	29.625.000.000
	103.875.000.000	116.625.000.000
	(15.187.500.000)	(12.750.000.000)
	88.687.500.000	103.875.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

MÃU B 09-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Cổ phiếu quỹ VNĐ	Quỹ Đầu tư & Phát triển VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 01/01/2022	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	488.334.352.103	4.082.111.117.924
Lợi nhuận	-	-	-	-	39.285.298.065	39.285.298.065
Tại ngày 31/12/2022	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	527.619.650.168	4.121.396.415.989
Lợi nhuận	-	-	-	-	5.397.291.828	5.397.291.828
Tại ngày 31/12/2023	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	533.016.941.996	4.126.793.707.817

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ %	Giá trị VNĐ	Tỷ lệ %
Bà Nguyễn Thị Như Loan	1.019.222.600.000	37	1.019.222.600.000	37
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	393.849.700.000	14	393.849.700.000	14
Các cổ đông khác	1.338.220.800.000	49	1.338.220.800.000	49
	2.751.293.100.000	100	2.751.293.100.000	100

Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
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
Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
- Cổ phần phổ thông	(169)	(169)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
- Cổ phần phổ thông	275.129.141	275.129.141

Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu

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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	190.843.913.170	604.374.794.641
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	3.357.565.459	4.752.228.345
Doanh thu bán điện	87.103.007.793	93.726.221.092
Doanh thu bán cao su	68.708.840.000	59.731.100.000
	350.013.326.422	762.584.344.078
<i>Các khoản giảm trừ</i>		
- Giảm giá hàng bán	(133.328.864)	-
	349.879.997.558	762.584.344.078

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	172.677.737.598	548.198.931.451
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ	2.500.642.506	4.015.353.726
Giá vốn điện	43.555.160.812	44.543.807.371
Giá vốn cao su	82.840.996.353	72.509.243.020
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	311.453.787	(4.344.994.925)
	301.885.991.056	664.922.340.643

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	50.814.281	743.153.952
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	-	10.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	35.353.572
	50.814.281	10.778.507.524

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	25.365.843.090	36.043.607.432
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	84.230
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	(2.892.108.342)	471.930.885
Chi phí tài chính khác	-	17.276.500
	22.473.734.748	36.532.899.047

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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	162.386.432	118.599.641
Chi phí hoa hồng môi giới	601.423.127	1.191.650.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.914.158.617
Chi phí khác bằng tiền	-	211.277.383
	763.809.559	4.435.686.134

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.214.047.378	7.793.447.780
Hoàn nhập dự phòng	(400.000.000)	(200.000.000)
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.432.164.744	1.408.223.480
Thuế, phí và lệ phí	732.967.658	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.555.067.378	8.797.219.268
Chi phí khác	9.446.291.752	3.101.618.506
	21.980.538.910	20.900.509.034

29. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu từ phạt hợp đồng	3.004.766.139	4.322.370.194
Khác	4.703.617.132	5.548.242.389
Thu nhập khác	7.708.383.271	9.870.612.583
Chi phí đền bù hợp đồng	180.139.666	948.858.243
Các khoản phạt	490.598.855	-
Chi phí tài trợ hoạt động từ thiện	-	566.000.000
Chi phí khác	4.039.564.774	8.636.552.421
Chi phí khác	4.710.303.295	10.151.410.664
Lợi nhuận/(lỗ) khác	2.998.079.976	(280.798.081)

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	9.097.907.112	12.036.856.390
Chi phí nhân viên	30.994.325.771	15.202.998.743
Chi phí khấu hao TSCĐ	48.787.557.985	49.281.286.064
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.930.141.221	569.697.160.162
Chi phí khác	36.267.111.126	47.824.304.378
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	(88.546.213)	(4.544.994.925)
	141.988.497.002	689.497.610.812

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. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận trước thuế	5.824.817.542	46.290.618.663
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	1.153.723.040	4.848.534.941
Chi phí không được trừ	1.153.723.040	4.848.534.941
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.978.540.582	51.139.153.604
Thu nhập chịu thuế suất 20%	(21.133.940.423)	23.826.788.052
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	-	4.765.357.610
Thu nhập chịu thuế suất 10%	6.978.540.582	27.312.365.552
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (10%)	697.854.059	2.731.236.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(348.927.030)	(1.365.618.278)
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp theo quyết định của Cục Thuế tỉnh Gia Lai	78.598.685	874.344.710
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	427.525.714	7.005.320.598

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:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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 CP Thủy điện Mặt trời	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 CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	Công ty con
Công ty CP Giai Việt	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty CP Quốc Cường Liên Á	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

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Thuê văn phòng	666.666.668	-
Mượn tiền	85.605.000.000	68.830.000.000
Đã thanh toán	82.590.000.000	64.150.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt		
Mượn tiền	-	56.500.000.000
Đã thanh toán	-	56.500.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Mượn tiền	41.450.000.000	66.000.000.000
Mượn khác	-	103.877.900.000
Đã thanh toán	37.680.000.000	210.400.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Mượn tiền	-	9.000.000.000
Đã thanh toán	-	13.500.000.000
Ông Lại Thế Hà		
Mượn tiền	-	100.000.000
Đã thanh toán	100.000.000	-
Ông Lâu Đức Duy		
Mượn tiền	6.000.000.000	3.000.000.000
Đã thanh toán	34.999.999.999	33.500.000.000
Công ty CP TM XDĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Thanh toán tiền thi công công trình	66.086.357.114	367.307.829.551
Mua hàng (thi công công trình)	-	340.485.260.802
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land		
Doanh thu bán điện	80.571.107	-
Doanh thu bất động sản	-	30.486.745.401
Thanh toán tiền thi công công trình	-	33.191.594.450
Công ty CP Lyn Property		
Doanh thu chưa thực hiện	3.032.859.346	-
Doanh thu bất động sản	178.688.007.159	542.953.542.023
Doanh thu bán điện	31.238.359	64.304.947
Đã thanh toán	1.640.000.000	1.000.000.000
Đã thu tiền	-	344.959.070.419
Chi phí dịch vụ	-	2.556.778.258
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc		
Bù trừ công nợ	64.074.000	-
Đã thanh toán	-	50.000.000
Công ty CP Giai Việt		
Bù trừ công nợ	-	1.723.750.531
Mượn tiền	-	14.700.000.000
Trả tiền mượn	14.523.750.531	56.883.205.074
Công ty CP Thủy điện Mặt trời		
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	62.000.000.000	-

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng		
Mượn tiền	-	228.700.000.000
Đã thanh toán	3.920.000.000	-

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	132.000.000	132.000.000
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch	132.000.000	132.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng Ban Kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Bà Phạm Thị Thủy Trang	Thành viên BKS	20.000.000	20.000.000
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	15.000.000	20.000.000
Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng	282.721.216	-
		641.721.216	334.000.000

SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 15, 16, 17, 20.

33. 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 điện và Kinh doanh cao su.

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023:

	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
TÀI SẢN					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	15.145.261.566	47.755.723.275	374.377.951.710	324.453.053.314	761.731.989.865
Các khoản phải thu	305.393.363.310	1.388.994.685	25.090.672.088	1.278.940.532	333.151.970.615
Hàng tồn kho	6.607.490.418.082	38.110.536.857		2.398.102.384	6.647.999.057.323
Tài sản khác	3.218.936.741	1.264.042.040	1.098.197.569	4.178.180.854	9.759.357.204
Tài sản chung	-	-	-	-	1.238.742.234.489
Tổng tài sản	6.931.247.979.699	88.519.296.857	400.566.821.367	332.308.277.084	8.991.384.609.496
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả trực tiếp của bộ phận	3.135.052.331.582	1.324.788.537.149	98.774.413.633	1.451.704.950	4.560.066.987.314
Phải trả tiền vay	86.209.627.665	170.025.278.086	16.204.323.750	16.957.420.949	289.396.650.450
Nợ phải trả chung	-	-	-	-	15.127.263.915
Tổng nợ phải trả	3.221.261.959.247	1.494.813.815.235	114.978.737.383	18.409.125.899	4.864.590.901.679

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

BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023:

	Kinh doanh Bất động sản	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ	Kinh doanh điện	Kinh doanh cao su	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	190.710.584.306	3.357.565.459	87.103.007.793	68.708.840.000	349.879.997.558
Giá vốn hàng bán	172.677.737.598	2.500.642.506	43.555.160.812	83.152.450.140	301.885.991.056
Kết quả kinh doanh bộ phận	18.032.846.708	856.922.953	43.547.846.981	(14.443.610.140)	47.994.006.502
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	47.994.006.502
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)	-	-	-	-	50.814.281
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	(22.473.734.748)
Thu nhập khác	-	-	-	-	2.998.079.976
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	5.824.817.542
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	427.525.714
Lợi nhuận trong năm					5.397.291.828

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022:

	Kinh doanh Bất động sản	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ	Kinh doanh điện	Kinh doanh cao su	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	16.241.756.406	47.962.260.078	399.092.877.014	347.119.420.716	810.416.314.214
Các khoản phải thu	303.019.912.557	27.173.957.810	23.576.587.280	1.011.408.495	354.781.866.142
Hàng tồn kho	6.763.980.191.175	38.069.760.728	-	8.216.322.510	6.810.266.274.413
Tài sản khác	3.982.746.300	145.656.407	1.208.957.939	4.304.080.364	9.641.441.010
Tài sản chung	-	-	-	-	1.266.774.417.582
Tổng tài sản	7.087.224.606.438	113.351.635.023	423.878.422.233	360.651.232.085	9.251.880.313.361
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả trực tiếp của bộ phận	3.408.974.320.886	1.322.283.365.372	8.496.382.717	9.581.247.049	4.739.754.068.975
Phải trả tiền vay	60.038.529.551	181.742.028.774	116.756.630.000	13.285.755.000	358.537.188.325
Nợ phải trả chung	-	-	-	-	32.192.640.072
Tổng nợ phải trả	3.469.012.850.437	1.504.025.394.146	125.253.012.717	22.867.002.049	5.130.483.897.372

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022:

	Kinh doanh Bất động sản	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ	Kinh doanh điện	Kinh doanh cao su	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	604.374.794.641	4.752.228.345	93.726.221.092	59.731.100.000	762.584.344.078
Giá vốn hàng bán	543.853.936.526	4.015.353.726	44.543.807.371	72.509.243.020	664.922.340.643
Kết quả kinh doanh bộ phận	60.520.858.115	736.874.619	49.182.413.721	(12.778.143.020)	97.662.003.435
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	97.662.003.435
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)	-	-	-	-	10.778.507.524
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	(36.532.899.047)
Thu nhập khác	-	-	-	-	(280.798.081)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	46.290.618.663
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	7.005.320.598
Lợi nhuận trong năm					39.285.298.065

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

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

35. VẤN ĐỀ KHÁC

Vào ngày 09/12/2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Bị đơn”) ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam (“VIAC”) liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 10/5/2023, Hội đồng Trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”) đã đưa ra Phán quyết rằng Công ty đã chấm dứt hợp đồng hứa mua, hứa bán dự án khu Dân cư Bắc Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh ký ngày 29/3/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Sunny Island”) đúng theo quy định và buộc Sunny Island phải hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng mà Sunny Island đã nhận theo biên bản giao nhận ngày 27/4/2017 và 17/7/2017. Ngoài ra, Việc Sunny Island giao hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng khoảng 65 ha nhận từ Công ty cho SCB mà không có sự đồng ý bằng văn bản hoặc ủy quyền của Công ty là vi phạm Điều 8.3 Hợp đồng và vi phạm quy định của Pháp luật, buộc Sunny Island hoàn trả cho Công ty 50% phí trọng tài là 3.395.331.000 VND.

Trong quá trình giải quyết yêu cầu hủy Phán quyết trọng tài của Công ty Sunny, Tòa án đã nhận được ý kiến của Bộ Công an (Cục cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu – CSKT) cho biết hợp đồng hứa mua hứa bán dự án khu dân cư Bắc Phước Kiển xã Phước Kiển huyện Nhà Bè giữa Sunny Island và Công ty có liên quan đến vụ án xảy ra tại công ty Cổ phần Tập đoàn Vạn Thịnh Phát, SCB... mà Bộ Công an đang thụ lý điều tra. Trong đó, các giấy tờ tài liệu liên quan đến việc bồi thường giải phóng mặt bằng dự án nêu trên bao gồm: 301 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và 147 bản chính thỏa thuận bồi thường các thửa đất tại xã Phước Kiển huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh là tài liệu chứng cứ của vụ án hình sự. Như vậy, Phán quyết của Hội Đồng Trọng Tài tuyên buộc Công ty Sunny hoàn trả cho Công ty Quốc Cường Gia Lai toàn bộ hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng là vi phạm Nguyên tắc cơ bản của Pháp luật Việt Nam được ghi nhận tại Khoản 4 Điều 3 Bộ luật Dân sự. Do đó Tòa án Nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh có cơ sở để chấp thuận yêu cầu của Sunny Island về việc hủy Phán quyết trọng tài vụ Tranh chấp số 63/20HCM ngày 10/5/2023 của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam. Theo đó, ngày 05/12/2023, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra Quyết định số 2542/2023/QĐ-PQTT về việc hủy phán quyết trọng tài.

36. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 28/3/2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 065/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng 31,39% cổ phần tại Công ty CP Quốc Cường Liên Á với mức giá khoảng 150.000.000.000 đồng.



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập.



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam - Thành viên Tập đoàn Kiểm toán Quốc tế DFK
DFK Viet Nam Auditing Company - A Member of DFK International

Ho Chi Minh Office

45 Bach Dang St., Tan Binh Dist.
T. 84 28 3547 1242
F. 84 28 3547 1450
Web: www.dfkvietnam.com

Hanoi Office

01 Nguyen Huy Tuong St., Thanh Xuan
T. 84 24 3559 2222

Binh Duong Office

11 Thich Quang Duc St.
T. 0274 389 7292
F. 0274 389 7149