



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



*Nguyễn Thị Như Loan*



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 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 HỢP NHẤT	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 – 32

## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch
	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)
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
	Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
	Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
	Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 Thị Như Loan

Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



Số: 292HN-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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 03 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.530.765.425.228</b>	<b>7.835.459.051.598</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>28.484.961.022</b>	<b>76.888.809.921</b>
1. Tiền	111		28.484.961.022	76.888.809.921
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>211.317.131</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	211.317.131
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>441.601.066.907</b>	<b>523.903.595.384</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	284.787.071.015	274.824.640.649
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	128.946.850.691	192.589.413.693
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	22.900.000.000	30.200.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136		6.098.665.201	27.821.061.042
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(1.131.520.000)	(1.531.520.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>7.035.877.661.428</b>	<b>7.211.160.969.549</b>
1. Hàng tồn kho	141		7.036.189.115.215	7.211.160.969.549
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(311.453.787)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>24.801.735.871</b>	<b>23.294.359.613</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	9.714.523.063	10.620.781.746
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		15.083.575.521	12.667.653.630
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		3.637.287	5.924.237
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.036.370.786.481</b>	<b>2.113.227.897.933</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>141.715.314.060</b>	<b>153.354.314.060</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	11	141.715.314.060	153.354.314.060
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.142.853.120.003</b>	<b>1.213.194.181.724</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.095.284.520.003	1.165.625.581.724
Nguyên giá	222		1.514.702.800.268	1.514.599.566.632
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(419.418.280.265)	(348.973.984.908)
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>15.145.261.566</b>	<b>16.241.756.406</b>
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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.068.412.623</b>	<b>91.646.706</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.068.412.623	91.646.706
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>732.310.451.518</b>	<b>729.418.343.176</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	682.685.770.674	679.792.825.984
2. Đầu tư dài hạn khác	253	16	49.715.835.671	49.715.835.671
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	16	(91.154.827)	(90.318.479)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.278.226.711</b>	<b>927.655.861</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.278.226.711	927.655.861
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.567.136.211.709</b>	<b>9.948.686.949.531</b>

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023Mẫu B 01-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.225.329.422.667</b>	<b>5.610.067.687.882</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.956.569.692.976</b>	<b>5.301.241.869.253</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	45.054.055.239	109.750.159.088
2. Người mua trả tiền trước	312	18	230.327.222.354	367.164.487.206
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	28.006.480.532	14.592.569.004
4. Phải trả công nhân viên	314		1.156.890.802	1.195.757.009
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	62.794.433.174	174.862.803.622
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.275.153.827.625	4.346.376.017.199
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	313.696.650.450	286.847.943.325
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		380.132.800	452.132.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>268.759.729.691</b>	<b>308.825.818.629</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	268.237.500.000	307.725.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		522.229.691	1.100.818.629
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.341.806.789.042</b>	<b>4.338.619.261.649</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>4.341.806.789.042</b>	<b>4.338.619.261.649</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		520.920.118.516	513.465.805.211
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		513.465.514.043	490.780.454.269
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.454.604.473	22.685.350.942
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		227.109.904.705	231.376.690.617
<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>9.567.136.211.709</b>	<b>9.948.686.949.531</b>


Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập


Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởngNguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

**MẪU B 02-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng	01		432.487.596.439	1.265.783.111.229
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		133.328.864	-
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	24	432.354.267.575	1.265.783.111.229
4. Giá vốn hàng bán	11	25	349.420.406.044	1.128.732.269.908
<b>5. Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>82.933.861.531</b>	<b>137.050.841.321</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	633.152.054	11.488.100.566
7. Chi phí tài chính	22	27	46.864.435.034	57.261.344.802
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		46.743.674.511	57.228.841.610
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		2.892.944.690	(471.843.848)
9. Chi phí bán hàng	25	28	2.372.277.518	18.065.654.797
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	25.525.278.738	24.958.865.237
<b>11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>11.697.966.985</b>	<b>47.781.233.203</b>
12. Thu nhập khác	31		9.343.225.374	12.582.523.855
13. Chi phí khác	32		16.010.690.546	16.071.076.223
14. Lợi nhuận khác	40	30	(6.667.465.172)	(3.488.552.368)
<b>15. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>5.030.501.813</b>	<b>44.292.680.835</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	2.421.272.190	12.301.797.401
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(578.588.938)	94.368.770
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>3.187.818.561</b>	<b>31.896.514.664</b>
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		7.454.604.473	22.685.350.942
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.266.785.912)	9.211.163.722
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	33	<b>27</b>	<b>82</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>		<b>27</b>	<b>82</b>

  
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 HỢP NHẤT**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MẪU B 03-DN/HN**  
 Đơn vị tính: VND  
 Năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>5.030.501.813</b>	<b>44.292.680.835</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	71.540.790.197	72.244.434.559
Các khoản dự phòng	03	(87.709.865)	(4.073.064.040)
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04	119.924.175	(153.520.692)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.526.096.744)	(11.430.292.999)
Chi phí lãi vay	06	46.743.674.511	57.228.841.610
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	142.500.000
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>119.821.084.087</b>	<b>158.109.079.273</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	91.808.479.658	(83.614.689.439)
Thay đổi hàng tồn kho	10	174.936.009.334	58.738.042.675
Thay đổi các khoản phải trả	11	(353.660.480.832)	(198.039.496.811)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.461.619.069	(3.872.992.313)
Tiền lãi vay đã trả	14	(58.581.158.666)	(35.428.493.093)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.638.035.518)	(17.153.761.789)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	16	-	210.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(72.000.000)	(160.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(32.924.482.868)</b>	<b>(121.212.311.497)</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	(3.804.456.219)	(528.294.485)
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	752.565.932	1.418.975.868
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(2.840.573.156)</b>	<b>27.590.681.383</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	85.568.625.125	393.123.943.325
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(98.207.418.000)	(253.423.435.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(12.638.792.875)</b>	<b>139.700.508.325</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(48.403.848.899)</b>	<b>46.078.878.211</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>76.888.809.921</b>	<b>30.809.847.480</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái	61	-	84.230
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>28.484.961.022</b>	<b>76.888.809.921</b>

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

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

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

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

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

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

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2023 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 Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) là phát triển và kinh doanh bất động sản (bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê), cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện), trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh sản phẩm gỗ.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2023 là 98 người (31/12/2022 là 76 người)

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

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



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

**MÃU B 09-DN/HN**

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

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

Số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

**Năm tài chính**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**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

MẪU B 09-DN/HN

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

### 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**

**MẪU B 09-DN/HN**

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

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**

**MẪU B 09-DN/HN**

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

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.

### **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.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**Đối với 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 kinh doanh và chỉ 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 thuận.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

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

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 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.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.927.199.105	1.451.284.170
Tiền gửi ngân hàng	25.557.761.917	75.437.525.751
	<b>28.484.961.022</b>	<b>76.888.809.921</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	5.272.994.433	-	5.185.977.638	
Công ty CP Lyn Property Bà Lại Thị Hoàng Yến	38.022.276.280 3.820.000.000	- -	41.856.588.343 -	
<b>Phải thu khách hàng khác</b>				
Tổng Công ty Điện lực Miền	41.131.923.970	-	37.190.429.999	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Thiên Bình	29.677.328.000	-	29.677.328.000	
Các khách hàng khác	166.862.548.332	-	160.914.316.669	
	<b>284.787.071.015</b>	<b>-</b>	<b>274.824.640.649</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>				
Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	108.933.843.631	-	170.798.326.290	
Công ty CP Lyn Property	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	8.000.000.000	-	-	
Trả trước cho người bán khác	8.661.687.060	(1.131.520.000)	18.491.767.403	(1.531.520.000)
	<b>128.946.850.691</b>	<b>(1.131.520.000)</b>	<b>192.589.413.693</b>	<b>(1.531.520.000)</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
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	
	<b>22.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>30.200.000.000</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.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty CP Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	Trên 3 năm	1.000.000.000	-	Trên 3 năm	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngọc Phong Anh	Trên 3 năm	-	-	Trên 3 năm	400.000.000	-
Khách hàng khác	Trên 3 năm	131.520.000	-	Trên 3 năm	131.520.000	-
		<b>1.131.520.000</b>	<b>-</b>		<b>1.531.520.000</b>	<b>-</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	28.970.069.105	-	29.167.083.949	-
Công cụ dụng cụ	348.466.911	-	-	-
Bất động sản dở dang (*)	6.531.650.853.604	-	6.704.369.300.428	-
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 (**)	463.655.488.123	-	460.464.813.370	-
	<b>7.036.189.115.215</b>	<b>(311.453.787)</b>	<b>7.211.160.969.549</b>	<b>-</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 Kiến, Dự án Lavida, Dự án Central Premium, Dự án Marina Đà Nẵng 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 22).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay	175.429.712	337.816.144
Chi phí môi giới	3.596.855.383	4.573.847.637
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.808.301.973	5.674.085.965
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.133.935.995	35.032.000
	<b>9.714.523.063</b>	<b>10.620.781.746</b>



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
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	-
Phải thu khác	24.045.120	-	11.663.045.120	-
	<b>141.715.314.060</b>	<b>-</b>	<b>153.354.314.060</b>	<b>-</b>

(\*) 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 hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

**MÃ B 09-DN/HIN**

**12. 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 01/01/2023	784.532.955.096	381.178.939.798	76.450.982.767	271.207.137.395	1.163.006.121	66.545.455	1.514.599.566.632
Tăng trong kỳ	-	-	-	103.233.636	-	-	103.233.636
Tại 31/12/2023	<b>784.532.955.096</b>	<b>381.178.939.798</b>	<b>76.450.982.767</b>	<b>271.310.371.031</b>	<b>1.163.006.121</b>	<b>66.545.455</b>	<b>1.514.702.800.268</b>

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Tại 01/01/2023	(190.484.070.948)	(43.901.800.623)	(27.255.338.203)	(86.221.348.558)	(1.044.881.121)	(66.545.455)	(348.973.984.908)
Khấu hao trong kỳ	(33.796.725.100)	(19.058.946.984)	(4.667.210.776)	(12.904.537.497)	(16.875.000)	-	(70.444.295.357)
Tại 31/12/2023	<b>(224.280.796.048)</b>	<b>(62.960.747.607)</b>	<b>(31.922.548.979)</b>	<b>(99.125.886.055)</b>	<b>(1.061.756.121)</b>	<b>(66.545.455)</b>	<b>(419.418.280.265)</b>

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại 01/01/2023	975.017.026.044	337.277.139.175	49.195.644.564	184.985.788.837	118.125.000	-	1.165.625.581.724
Tại 31/12/2023	<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>

**Tài sản thế chấp đảm bảo**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 707.207.208.519 VND (01/01/2023: 797.897.567.725 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Gia Lai (Thuyết minh số 22).

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 28.676.352.159 VND (tại ngày 01/01/2023 là 23.311.619.941 VND).



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

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

**13. 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 01/01/2023	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại 31/12/2023	<b>47.568.600.000</b>	<b>98.000.000</b>	<b>47.666.600.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại 01/01/2023	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Tại 31/12/2023	-	<b>(98.000.000)</b>	<b>(98.000.000)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2023	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>
Tại 31/12/2023	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>

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 (Thuyết minh số 22).

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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2023	27.412.370.931
Tại ngày 31/12/2023	<b>27.412.370.931</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2023	(11.170.614.525)
Phân bổ trong kỳ	(1.096.494.840)
Tại ngày 31/12/2023	<b>(12.267.109.365)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2023	<b>16.241.756.406</b>
Tại ngày 31/12/2023	<b>15.145.261.566</b>

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



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

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

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2023		
	Giá trị phần sở hữu tại ngày 01/01/2023	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Giá trị phần sở hữu tại ngày 31/12/2023
	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	312.242.164.505	(2.369.173)	312.239.795.332
Công ty CP Quốc Cường Liên Á (*)	132.153.785.467	2.932.494.680	135.086.280.147
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	235.396.876.012	(37.180.817)	235.359.695.195
	<b>679.792.825.984</b>	<b>2.892.944.690</b>	<b>682.685.770.674</b>

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

Giao dịch với các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 34.

(\*) Xem thêm tại thuyết minh số 38 – Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

**16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2023		
	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	(91.154.827)	49.624.680.844
	<b>49.715.835.671</b>	<b>(91.154.827)</b>	<b>49.624.680.844</b>

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

**17. 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
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả bên liên quan</b>				
Công ty CP Lyn Property	172.456.084	172.456.084	4.387.409.636	4.387.409.636
Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	9.553.494.815	9.553.494.815	72.152.061.649	72.152.061.649
<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	13.699.764.474	13.699.764.474	11.582.347.937	11.582.347.937
	<b>45.054.055.239</b>	<b>45.054.055.239</b>	<b>109.750.159.088</b>	<b>109.750.159.088</b>



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

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

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	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>
<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 (*)	47.680.000.000	47.680.000.000	-	-
Công ty CP Lyn Property	-	-	169.770.693.058	169.770.693.058
Bà Lại Thị Hoàng Yến	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 (**)	55.446.504.508	55.446.504.508	69.958.821.757	69.958.821.757
Người mua trả tiền trước khác	765.745.455	765.745.455	1.000.000.000	1.000.000.000
	<b>230.327.222.354</b>	<b>230.327.222.354</b>	<b>367.164.487.206</b>	<b>367.164.487.206</b>

(\*) 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.

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

	01/01/2023	Số phát sinh trong kỳ		31/12/2023
		Số phải nộp	Số đã nộp	
		<u>VND</u>	<u>VND</u>	
Thuế giá trị gia tăng	-	19.944.484.956	6.468.525.295	13.475.959.661
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.399.280.331	6.273.176.177	8.638.035.518	11.034.420.990
Thuế thu nhập cá nhân	4.274.794	1.004.991.968	968.618.140	40.648.622
Thuế tài nguyên	833.362.823	12.284.379.489	10.219.187.398	2.898.554.914
Các khoản thuế và lệ phí khác	355.651.056	3.689.746.628	3.488.501.339	556.896.345
	<b>14.592.569.004</b>	<b>43.196.779.218</b>	<b>29.782.867.690</b>	<b>28.006.480.532</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	11.054.827.540	23.778.864.557
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 xây dựng dự án		86.403.379.298
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.749.303.770	19.690.257.903
	<b>62.794.433.174</b>	<b>174.862.803.622</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.



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

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

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>		
Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	272.007.211.817	272.071.285.817
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
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	16.002.900.000	9.357.900.000
Ông Lại Thế Hà	20.035.000.000	29.535.000.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Công ty CP Đầu tư Sunny Island (*)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Công ty CP Giải trí Đại dương Vũng Tàu	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Thực phẩm và Nước giải khát A&B	83.000.000.000	83.000.000.000
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	194.712.336.632
Các khoản phải trả khác	175.550.800.066	217.935.582.309
	<b><u>4.275.153.827.625</u></b>	<b><u>4.346.376.017.199</u></b>

(\*) Xem thêm tại thuyết minh số 37 – 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 LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,  
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt NamBáo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**MÃU B 09-DN/HN****22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2023		Số phát sinh		31/12/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	286.847.943.325	286.847.943.325	125.056.125.125	98.207.418.000	313.696.650.450	313.696.650.450
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	31.650.000.000	31.650.000.000	39.487.500.000	31.650.000.000	39.487.500.000	39.487.500.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>307.725.000.000</b>	<b>307.725.000.000</b>	<b>-</b>	<b>39.487.500.000</b>	<b>268.237.500.000</b>	<b>268.237.500.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	307.725.000.000	307.725.000.000	-	39.487.500.000	268.237.500.000	268.237.500.000
	<b>594.572.943.325</b>	<b>594.572.943.325</b>	<b>125.056.125.125</b>	<b>137.694.918.000</b>	<b>581.934.150.450</b>	<b>581.934.150.450</b>

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 sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản 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 ngày 25/09/2015 và Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư 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 hàng hóa bất động sản, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn, chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Ayun Trung, toàn bộ phần góp vốn của Công ty CP Quốc Cường - Gia Lai tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty (Thuyết minh số 12 và 13).

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	39.487.500.000	31.650.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	220.387.500.000	195.750.000.000
Sau năm năm	47.850.000.000	111.975.000.000
	<b>307.725.000.000</b>	<b>339.375.000.000</b>
	(39.487.500.000)	(31.650.000.000)
	<b>268.237.500.000</b>	<b>307.725.000.000</b>

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

Số phải trả sau 12 tháng



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

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

MÀU B 09-DN/HN

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đồng thiểu số VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	491.412.227.476	222.165.526.895	4.307.354.520.192
Lợi nhuận	-	-	-	-	22.685.350.942	9.211.163.722	31.896.514.664
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(631.773.207)	-	(631.773.207)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>513.465.805.211</b>	<b>231.376.690.617</b>	<b>4.338.619.261.649</b>
Lợi nhuận	-	-	-	-	7.454.604.473	(4.266.785.912)	3.187.818.561
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(291.168)	-	(291.168)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>807.235.430.600</b>	<b>(1.690.000)</b>	<b>35.249.925.221</b>	<b>520.920.118.516</b>	<b>227.109.904.705</b>	<b>4.341.806.789.042</b>

**Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan	1.019.222.600.000	1.019.222.600.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	393.849.700.000	393.849.700.000
Các cổ đông khác	1.338.220.800.000	1.338.220.800.000
	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>2.751.293.100.000</b>

**Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 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
<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>275.129.310</b>	<b>275.129.310</b>
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



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**24. DOANH THU THUẦN**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	208.740.179.257	1.040.334.530.687
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	3.357.565.459	4.752.228.345
Doanh thu bán điện	151.681.011.723	160.965.252.197
Doanh thu bán cao su	68.708.840.000	59.731.100.000
	<b>432.487.596.439</b>	<b>1.265.783.111.229</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
- Hàng bán bị trả lại	(133.328.864)	-
	<b>432.354.267.575</b>	<b>1.265.783.111.229</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	185.980.921.086	977.866.261.730
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ	2.500.642.506	4.015.353.726
Giá vốn điện	77.786.392.312	78.686.406.357
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)
	<b>349.420.406.044</b>	<b>1.128.732.269.908</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	633.152.054	1.452.746.994
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	35.353.572
Lãi bán các khoản đầu tư	-	10.000.000.000
	<b>633.152.054</b>	<b>11.488.100.566</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	46.743.674.511	57.228.841.610
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	119.924.175	15.139.655
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	836.348	87.037
Khác	-	17.276.500
	<b>46.864.435.034</b>	<b>57.261.344.802</b>

**28. 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 môi giới	2.209.891.086	1.191.650.493
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.914.158.617
Chi phí khác bằng tiền	-	13.841.246.046
	<b>2.372.277.518</b>	<b>18.065.654.797</b>



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	5.416.694.932	7.967.670.002
Hoàn nhập dự phòng	(400.000.000)	(200.000.000)
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.703.498.072	2.679.556.808
Thuế, phí và lệ phí	758.947.241	95.942.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.619.786.517	8.857.642.248
Chi phí khác	11.426.351.976	5.558.053.809
	<b>25.525.278.738</b>	<b>24.958.865.237</b>

**30. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu từ phạt hợp đồng	2.271.123.552	4.629.188.420
Khác	7.072.101.822	7.953.335.435
<b>Thu nhập khác</b>	<b>9.343.225.374</b>	<b>12.582.523.855</b>
Chi phí đền bù hợp đồng	180.139.666	948.858.243
Chi phí tài trợ hoạt động từ thiện	-	566.000.000
Xóa sổ công nợ	-	2.804.056.183
Các khoản phạt	10.417.527.327	1.700.229.780
Chi phí khác	5.413.023.553	10.051.932.017
<b>Chi phí khác</b>	<b>16.010.690.546</b>	<b>16.071.076.223</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(6.667.465.172)</b>	<b>(3.488.552.368)</b>

**31. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.421.272.190	12.301.797.401
	<b>2.421.272.190</b>	<b>12.301.797.401</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí Nguyên vật liệu	10.018.422.431	12.140.763.360
Chi phí nhân công	34.207.383.511	18.444.102.611
Chi phí khấu hao TSCĐ	71.540.790.197	72.159.869.113
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(88.546.213)	(4.544.994.925)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.425.172.829	942.714.224.170
Chi phí khác	36.267.111.126	72.865.806.276
	<b>170.370.333.881</b>	<b>1.113.779.770.605</b>



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.454.604.473	22.685.350.942
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7.454.604.473	22.685.350.942
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	275.129.141	275.129.141
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>27</u></b>	<b><u>82</u></b>

**34. 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:

**Tên bên liên quan**

Bà Nguyễn Thị Như Loan  
 Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt  
 Bà Lại Thị Hoàng Yến  
 Bà Nguyễn Ngọc Huyền My  
 Ông Lại Thế Hà  
 Ông Lâu Đức Duy  
 Công ty Cổ phần Thủy điện Mặt Trời

**Mối quan hệ**

Thành viên Hội đồng quản trị  
 Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị  
 Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị  
 Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt  
 Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt  
 Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt  
 Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Đầu tư khác

Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh

Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land

Công ty Cổ phần Lyn Property

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia

Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc

Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã

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

	Năm 2023	Năm 2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>		
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
<b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>		
Mượn tiền	-	56.500.000.000
Đã thanh toán	-	56.500.000.000
<b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>		
Mượn tiền	-	9.000.000.000
Đã thanh toán	-	14.500.000.000



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>		
Mượn tiền	47.625.000.000	66.000.000.000
Mượn khác	-	103.877.900.000
Đã thanh toán	44.800.000.000	210.400.000.000
Thu tiền bán đất	-	31.400.000.000
Đã xuất hóa đơn	-	31.400.000.000
<b>Ông Lại Thế Hà</b>		
Mượn tiền	20.130.000.000	17.600.000.000
Đã thanh toán	29.630.000.000	28.770.000.000
<b>Ông Lâu Đức Duy</b>		
Mượn tiền	6.000.000.000	3.000.000.000
Đã thanh toán	34.999.999.999	33.500.000.000
<b>Công ty CP TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>		
Thi công công trình	88.365.702.672	710.305.166.874
Thanh toán tiền thi công	97.936.357.114	913.577.829.551
Đã thu tiền	-	1.999.000
<b>Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land</b>		
Doanh thu bán điện	80.571.107	-
Doanh thu bất động sản	-	30.486.745.401
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	-	33.191.594.450
<b>Công ty CP Lyn Property</b>		
Doanh thu chưa thực hiện	3.032.859.346	
Chi phí môi giới	8.000.000.000	15.958.945.422
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	13.066.953.552	4.367.430.329
Đã thu tiền	50.000.000	344.959.070.419
<b>Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc</b>		
Đã thanh toán	-	50.000.000
Bù trừ công nợ	64.074.000	-
<b>Công ty CP Thủy điện Mặt trời</b>		
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	62.000.000.000	-



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**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	Năm 2022
		VND	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 Thuý Trang	Thành viên BKS	20.000.000	20.000.000
Bà Trần Thị Thu Thuý	Thành viên BKS	15.000.000	20.000.000
Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng	282.721.216	-
		<b>641.721.216</b>	<b>334.000.000</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, 17, 18, 21.

**35. 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
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	18.429.539.362	47.755.723.275	767.360.065.618	324.453.053.314	1.157.998.381.569
Các khoản phải thu	539.508.490.335	1.388.994.685	42.271.475.415	1.278.940.532	584.447.900.967
Hàng tồn kho	6.995.306.341.726	38.110.536.857	62.680.460	2.398.102.384	7.035.877.661.427
Tài sản khác	3.807.317.095	1.264.042.040	1.743.209.786	4.178.180.854	10.992.749.775
Tài sản chung	-	-	-	-	777.819.517.971
<b>Tổng tài sản</b>	<b>7.557.051.688.518</b>	<b>88.519.296.857</b>	<b>811.437.431.279</b>	<b>332.308.277.084</b>	<b>9.567.136.211.709</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Các khoản phải trả trực tiếp của bộ phận	3.231.159.592.245	1.324.788.537.149	57.086.594.850	1.451.704.950	4.613.034.724.244
Phải trả tiền vay	86.209.627.665	170.025.278.086	308.741.823.750	16.957.420.949	564.976.729.501
Nợ phải trả chung	-	-	-	-	47.317.968.922
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>3.317.369.219.910</b>	<b>1.494.813.815.235</b>	<b>365.828.418.600</b>	<b>18.409.125.899</b>	<b>5.225.329.422.667</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU B 09-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***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 VND	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ VND	Kinh doanh thủy điện VND	Kinh doanh cao su VND	Tổng VND
Doanh thu thuần	208.606.850.393	3.357.565.459	151.681.011.723	68.708.840.000	432.354.267.575
Giá vốn hàng bán	185.980.921.086	2.500.642.506	77.786.392.312	83.152.450.140	349.420.406.044
Kết quả kinh doanh bộ phận	22.625.929.307	856.922.953	73.894.619.411	(14.443.610.140)	82.933.861.531
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	82.933.861.531
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)	-	-	-	-	633.152.054
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	46.864.435.034
Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	2.892.944.690
Thu nhập khác	-	-	-	-	(6.667.465.172)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	5.030.501.813
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	2.421.272.190
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại	-	-	-	-	(578.588.938)
Lợi nhuận trong năm					<b>3.187.818.561</b>

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

	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	20.797.367.530	47.962.260.078	813.556.889.806	347.119.420.716	1.229.435.938.130
Các khoản phải thu	611.978.740.831	27.173.957.810	38.625.322.308	1.011.408.495	678.789.429.444
Hàng tồn kho	7.164.834.113.798	38.069.760.728	40.772.513	8.216.322.510	7.211.160.969.549
Tài sản khác	5.809.182.889	145.656.407	1.289.517.947	4.304.080.364	11.548.437.607
Tài sản chung	-	-	-	-	817.752.174.801
<b>Tổng tài sản</b>	<b>7.803.419.405.048</b>	<b>113.351.635.023</b>	<b>853.512.502.574</b>	<b>360.651.232.085</b>	<b>9.948.686.949.531</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Các khoản phải trả trực tiếp của bộ phận	3.602.701.056.471	1.322.283.365.372	64.783.555.232	9.581.247.049	4.989.767.977.075
Phải trả tiền vay	60.038.529.551	181.742.028.774	339.506.630.000	13.285.755.000	581.287.188.325
Nợ phải trả chung	-	-	-	-	39.012.522.482
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>3.662.739.586.022</b>	<b>1.504.025.394.146</b>	<b>404.290.185.232</b>	<b>22.867.002.049</b>	<b>5.610.067.687.882</b>



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

	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	1.040.334.530.687	4.752.228.345	160.965.252.197	59.731.100.000	1.265.783.111.229
Giá vốn hàng bán	973.521.266.805	4.015.353.726	78.686.406.357	72.509.243.020	1.128.732.269.908
Kết quả kinh doanh bộ phận	66.813.263.882	736.874.619	82.278.845.840	(12.778.143.020)	137.050.841.321
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	137.050.841.321
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)	-	-	-	-	11.488.100.566
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	57.261.344.802
Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	(471.843.848)
Thu nhập khác	-	-	-	-	(3.488.552.368)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	44.292.680.835
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	-	12.301.797.401
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	94.368.770
Lợi nhuận trong năm					<b>31.896.514.664</b>

**36. THÔNG TIN SO SÁNH**

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

**37. 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.



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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**VẤN ĐỀ KHÁC (tiếp theo)**

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 Kiến xã Phước Kiến 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 Kiến 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.

**38. 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





*50<sup>th</sup>*  
*Anniversary*  
*1962-2012*

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

**Hồ Chí Minh Office**

45 Bạch Đằng St., Tân Bình Dist.  
T. 84 28 3547 1242  
F. 84 28 3547 1450  
Web: [www.dfkvietnam.com](http://www.dfkvietnam.com)

**Hanoi Office**

01 Nguyễn Huy Tưởng St., Thanh Xuân  
T. 84 24 3559 2222

**Bình Dương Office**

11 Thích Quang Đức St.  
T. 0274 389 7292  
F. 0274 389 7149