

**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 2021**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
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 – 31



## CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch
	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên
	Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)
	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)
	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 23/07/2021)
<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
	Bà Trần Thị Hương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31/12/2021)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
	Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 30 tháng 3 năm 2022



Số: 232-R/2021/DFK-BCKiT

## 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 30 tháng 3 năm 2022 từ trang 03 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021 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 cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 31 của báo cáo tài chính riêng, mô tả khoản nợ tiềm tàng liên quan đến kết quả vụ kiện mà Công ty đang khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM



**Nguyễn Lương Nhân**  
Tổng Giám đốc

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



**Lê Đình Huyền**  
Kiểm toán viên

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 1756-2018-042-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021


**MẪU B 01-DN**  
Đơn vị tính: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.064.110.249.900</b>	<b>7.466.268.644.789</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>28.768.594.339</b>	<b>29.599.640.661</b>
1. Tiền	111		28.768.594.339	29.599.640.661
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>200.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		200.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>208.211.611.294</b>	<b>351.189.342.512</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	130.264.620.225	100.925.925.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	18.169.471.256	94.527.750.160
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	44.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	17.509.039.813	157.467.187.326
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(1.731.520.000)	(1.731.520.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>6.807.028.961.601</b>	<b>6.966.215.863.505</b>
1. Hàng tồn kho	141		6.811.373.956.526	6.970.560.858.430
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.344.994.925)	(4.344.994.925)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19.901.082.666</b>	<b>119.263.798.111</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	5.512.729.486	48.000.999.151
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.388.353.180	71.262.798.960
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.189.701.861.907</b>	<b>2.315.324.012.050</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>141.691.268.940</b>	<b>141.691.268.940</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	141.691.268.940	141.691.268.940
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>842.996.898.444</b>	<b>646.175.651.714</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	795.428.298.444	598.607.051.714
Nguyên giá	222		1.009.001.869.599	774.971.006.946
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(213.573.571.155)	(176.363.955.232)
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>17.338.251.246</b>	<b>18.434.746.086</b>
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.074.119.685)	(8.977.624.845)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>222.251.513.448</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	222.251.513.448
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>1.187.624.704.343</b>	<b>1.286.685.644.255</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		440.839.153.187	434.839.153.187
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		699.992.196.224	810.042.196.224
3. Đầu tư dài hạn khác	253		51.915.835.671	49.715.835.671
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.122.480.739)	(7.911.540.827)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>50.738.934</b>	<b>85.187.607</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	50.738.934	85.187.607
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.253.812.111.807</b>	<b>9.781.592.656.839</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.171.700.993.883</b>	<b>5.761.568.808.931</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.055.075.993.883</b>	<b>5.634.527.412.931</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	98.657.003.829	86.570.707.055
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	540.332.699.342	366.053.551.968
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	18.758.509.886	16.216.544.740
4. Phải trả công nhân viên	314		662.552.782	756.421.878
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	47.407.508.668	64.166.757.185
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	4.252.208.151.576	4.991.649.297.305
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	96.597.435.000	108.662.000.000
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		452.132.800	452.132.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>116.625.000.000</b>	<b>127.041.396.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	291.396.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	116.625.000.000	126.750.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.082.111.117.924</b>	<b>4.020.023.847.908</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	22	<b>4.082.111.117.924</b>	<b>4.020.023.847.908</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		488.334.352.103	426.247.082.087
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		428.026.191.462	368.081.317.570
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		60.308.160.641	58.165.764.517
<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>9.253.812.111.807</b>	<b>9.781.592.656.839</b>

  
 Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 30 tháng 3 năm 2022

  
 Nguyễn Văn Trường  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		918.156.059.108	764.605.640.222
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	918.156.059.108	764.605.640.222
4. Giá vốn hàng bán	11	24	735.562.412.152	613.575.929.234
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>182.593.646.956</b>	<b>151.029.710.988</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	48.971.557	37.915.402.347
7. Chi phí tài chính	22	26	15.371.936.914	22.103.414.052
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>17.918.225.225</i>	<i>19.758.159.261</i>
8. Chi phí bán hàng	24	27	46.030.154.233	62.408.761.113
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	28	27.066.833.179	35.197.665.528
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>94.173.694.187</b>	<b>69.235.272.642</b>
11. Thu nhập khác	31		9.089.146.638	7.602.194.128
12. Chi phí khác	32		30.221.839.230	7.774.950.029
13. Lợi nhuận khác	40	29	(21.132.692.592)	(172.755.901)
<b>14. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>73.041.001.595</b>	<b>69.062.516.741</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	18	12.732.840.954	10.896.752.224
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>60.308.160.641</b>	<b>58.165.764.517</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 30 tháng 3 năm 2022

Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU B 03-DN**  
 Đơn vị tính: VND  
 Năm 2020

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lãi trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>73.041.001.595</b>	<b>69.062.516.741</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	38.452.791.630	34.305.302.914
Các khoản dự phòng	03	(2.789.060.088)	2.078.918.907
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	144.301.763	(37.915.102.248)
Chi phí lãi vay	06	17.918.225.225	19.758.159.261
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>126.767.260.125</b>	<b>87.289.795.575</b>
Giảm các khoản phải thu	09	199.618.120.664	86.885.672.161
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	155.348.362.909	(15.991.748.044)
Giảm các khoản phải trả	11	(442.714.519.811)	(515.473.699.598)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	42.522.718.338	2.750.669.171
Tiền lãi vay đã trả	14	(31.790.184.817)	(19.878.659.152)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.896.752.224)	(12.450.019.836)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(201.400.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>38.855.005.184</b>	<b>(387.069.389.723)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(5.186.241.077)	(15.131.706.834)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	45.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(200.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	6.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(12.200.000.000)	(110.050.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	495.421.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	44.754.571	419.866.577
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(17.496.486.506)</b>	<b>376.659.159.743</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	206.905.000.000	257.044.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(229.094.565.000)	(230.884.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(22.189.565.000)</b>	<b>26.159.300.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(831.046.322)</b>	<b>15.749.070.020</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>29.599.640.661</b>	<b>13.850.570.641</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>28.768.594.339</b>	<b>29.599.640.661</b>




Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 30 tháng 3 năm 2022



Nguyễn Văn Trường  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng Giám đốc



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

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

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

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

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

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

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2021 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	639.000.000.000	65,00%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	140.000.000.000	90,00%	Kinh doanh thủy điện
3	Công ty Cổ phần Giai Việt (*)	100.000.000.000	50,00%	Kinh doanh bất động sản

(\*) Tại ngày 31/12/2021, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2020: 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% (31/12/2020: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Ngày 16/12/2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng đã ra Quyết định số 03/QĐ/BDT về việc tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng từ 399 tỷ đồng lên 639 tỷ đồng.

Ngày 29/06/2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 29.6/NQ-HĐQT.QCG về việc giải thể Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến. Kể từ ngày 29/06/2021, Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến không còn là công ty con của Công ty.

Chi tiết các công ty liên kết tại ngày 31/12/2021 như sau:

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

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện) và trồng cây cao su.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 86 người (tại ngày 31/12/2020 là 87 người).



**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*

**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 2021 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 2020.

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

**Năm tài chính**

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

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

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

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

- Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.
- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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



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

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

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

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.
- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

**b. Phương pháp khấu hao**

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

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

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

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

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

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

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

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán 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:

- 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.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản 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”.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**Nguyên tắc ghi nhận 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.

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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:

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**Đối với kinh doanh bất động sản**

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

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

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

Lãi tiền gửi và lãi từ các khoản đầu tư.

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sản xuất hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Các bên liên quan**

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

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

- Đối với hoạt động thủy điện: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động thủy điện với thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo.
- Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ các hoạt động này với mức thuế suất là 20%.

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

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	323.561.122	433.619.414
Tiền gửi ngân hàng	28.445.033.217	29.166.021.247
VND	28.431.431.810	29.146.698.242
USD	13.601.407	19.323.005
	<u><b>28.768.594.339</b></u>	<u><b>29.599.640.661</b></u>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	3.549.497.905	-
Công ty Cổ phần Lyn Property	2.211.594.558	844.525.328
<b>Phải thu khách hàng khác</b>		
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	18.411.634.691	12.299.476.390
Các khách hàng khác	106.091.893.071	87.781.923.308
	<u><b>130.264.620.225</b></u>	<u><b>100.925.925.026</b></u>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Trả trước cho người bán khác</b>		
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang	-	23.726.971.884
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn	-	20.000.000.000
Ông Phan Xuân Lộc	-	34.000.000.000
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam	6.625.860.000	5.223.720.000
Công ty CP Xây dựng Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương	2.551.820.000	2.093.820.000
Khác	8.991.791.256	9.483.238.276
	<u><b>18.169.471.256</b></u>	<u><b>94.527.750.160</b></u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (*)	24.000.000.000	-
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (*)	20.000.000.000	-
	<b><u>44.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Là Khoản cho vay liên quan đến khoản tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán số 2011/HĐTV/QC-TG ngày 19/11/2017 với Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và Hợp đồng số 1504/HĐMMB/KKBC-QC ngày 15/4/2017 với Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba là Thửa đất số 94/TĐ-TNMT tại xóm Bàn Gùn, xã Ngũ Lão, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, diện tích 1.692.129 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất số BI 237026 ngày 18/01/2012 do UBND tỉnh Cao Bằng cấp cho Công ty TNHH Tây Giang.

Công ty TNHH Tây Giang hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4800117170 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cao Bằng cấp, đăng ký lần đầu ngày 5/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 21/12/2021.

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>	Giá trị <u>VND</u>	Dự phòng <u>VND</u>
<b><u>Phải thu ngắn hạn khác</u></b>	<b>17.509.039.813</b>	-	<b>157.467.187.326</b>	-
<b><u>Phải thu bên liên quan</u></b>				
Công ty Cổ phần Giai Việt	-	-	2.912.085.287	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	-	-	50.000.000	-
<b><u>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</u></b>				
Chuyển tiền mua đất theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng	1.183.173.694	-	148.580.483.694	-
Các khoản phải thu khác	16.325.866.119	-	5.924.618.345	-
<b><u>Phải thu dài hạn khác</u></b>	<b>141.691.268.940</b>	-	<b>141.691.268.940</b>	-
Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án " Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" tại Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh (*)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án " Khu dân cư Phước Kiển 2" tại Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (*)	67.378.527.500	-	67.378.527.500	-
	<b><u>159.200.308.753</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>299.158.456.266</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Hiện tại, do một số yếu tố thay đổi của quy định về Luật đất đai dẫn đến dự án thực hiện chậm. Các bên vẫn đang tiếp tục làm việc để thực hiện đúng quy định của Hợp đồng.



**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*

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

	31/12/2021			01/01/2021		
	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)	400.000.000	-	(400.000.000)
Khách hàng khác	331.520.000	-	(331.520.000)	331.520.000	-	(331.520.000)
	<b>1.731.520.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.731.520.000)</b>	<b>1.731.520.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.731.520.000)</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	29.553.565.399	-	28.905.906.730	-
Công cụ dụng cụ	-	-	278.143.090	-
Bất động sản dở dang (*)	6.137.164.103.065	-	6.082.952.170.273	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	107.252.100	-	-	-
Thành phẩm	5.365.369.686	-	7.596.897.984	-
Hàng hóa	566.049.699	-	566.049.699	-
Hàng hóa bất động sản (**)	634.528.021.610	(4.344.994.925)	846.172.095.687	(4.344.994.925)
	<b>6.811.373.956.526</b>	<b>(4.344.994.925)</b>	<b>6.970.560.858.430</b>	<b>(4.344.994.925)</b>

(\*) Bất động sản dở dang chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án: Dự án Khu dân cư Phước Kiển, Dự án Lavida và một số dự án khác. Một số sổ đỏ và hồ sơ đền bù thuộc dự án Khu dân cư Phước Kiển đang được giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island.

(\*\*) 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 31/12/2021, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.805.942.756 VND (01/01/2021: 27.805.942.756 VND) để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 21).



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

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b><u>Chi phí trả trước ngắn hạn</u></b>	<b>5.512.729.486</b>	<b>48.000.999.151</b>
Chi phí hỗ trợ lãi vay	280.986.073	22.733.075.429
Chi phí môi giới	5.068.582.502	25.192.997.205
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	163.160.911	74.926.517
<b><u>Chi phí trả trước dài hạn</u></b>	<b>50.738.934</b>	<b>85.187.607</b>
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	39.256.042	39.256.042
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.482.892	45.931.565
	<b><u>5.563.468.420</u></b>	<b><u>48.086.186.758</u></b>

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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
Tăng trong năm	1.261.000.000	2.892.250.000	-	-	230.386.868.108	234.540.118.108
Giảm trong năm	-	-	(509.255.455)	-	-	(509.255.455)
- <i>Thanh lý</i>	-	-	(509.255.455)	-	-	(509.255.455)
Tại ngày 31/12/2021	<b>399.163.154.363</b>	<b>185.101.337.643</b>	<b>42.530.431.674</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>381.178.939.798</b>	<b>1.009.001.869.599</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2021	(93.010.097.416)	(50.775.247.614)	(14.227.796.385)	(1.028.006.121)	(17.322.807.696)	(176.363.955.232)
Khấu hao trong năm	(18.838.813.215)	(9.146.761.336)	(2.193.693.239)	-	(7.539.603.588)	(37.718.871.378)
Giảm trong năm	-	-	509.255.455	-	-	509.255.455
- <i>Thanh lý</i>	-	-	509.255.455	-	-	509.255.455
Tại ngày 31/12/2021	<b>(111.848.910.631)</b>	<b>(59.922.008.950)</b>	<b>(15.912.234.169)</b>	<b>(1.028.006.121)</b>	<b>(24.862.411.284)</b>	<b>(213.573.571.155)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2021	<b>304.892.056.947</b>	<b>131.433.840.029</b>	<b>28.811.890.744</b>	<b>-</b>	<b>133.469.263.994</b>	<b>598.607.051.714</b>
Tại ngày 31/12/2021	<b>287.314.243.732</b>	<b>125.179.328.693</b>	<b>26.618.197.505</b>	<b>-</b>	<b>356.316.528.514</b>	<b>795.428.298.444</b>

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thể chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 238.779.747.315 VND (01/01/2021: 249.921.768.899 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 31/12/2021 là 23.343.074.486 VND (tại ngày 31/12/2020 là 22.089.777.214 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 VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại ngày 31/12/2021	<b>47.568.600.000</b>	<b>98.000.000</b>	<b>47.666.600.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	<b>(98.000.000)</b>	<b>(98.000.000)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2021	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>
Tại ngày 31/12/2021	<b>47.568.600.000</b>	-	<b>47.568.600.000</b>

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 47.586.600.000 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai.

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 98.000.000 VND (tại ngày 31/12/2020 là 98.000.000 VND).

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2021	27.412.370.931
Tại ngày 31/12/2021	<b>27.412.370.931</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2021	(8.977.624.845)
Khấu hao trong năm	(1.096.494.840)
Tại ngày 31/12/2021	<b>(10.074.119.685)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2021	<b>18.434.746.086</b>
Tại ngày 31/12/2021	<b>17.338.251.246</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.

**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 31/12/2021

**MÃ B 09-DN****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*

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>440.839.153.187</b>	<b>440.839.153.187</b>	-	<b>434.839.153.187</b>
Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng (3)	201.839.153.187	201.839.153.187	-	191.839.153.187
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	126.000.000.000	-	126.000.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	113.000.000.000	113.000.000.000	-	113.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến (1)	-	-	-	4.000.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>699.992.196.224</b>	<b>694.959.946.927</b>	<b>(5.032.249.297)</b>	<b>810.042.196.224</b>
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	314.611.291.279	313.993.282.060	(618.009.219)	314.611.291.279
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	236.800.089.561	236.402.565.986	(397.523.575)	236.800.089.561
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	148.580.815.384	144.564.098.881	(4.016.716.503)	148.580.815.384
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An (2)	-	-	-	110.050.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>51.915.835.671</b>	<b>51.825.604.229</b>	<b>(90.231.442)</b>	<b>49.715.835.671</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	49.625.604.229	(90.231.442)	49.715.835.671
Công ty Cổ phần Diamond Bay (4)	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-
	<b>1.192.747.185.082</b>	<b>1.187.624.704.343</b>	<b>(5.122.480.739)</b>	<b>1.294.597.185.082</b>
				<b>1.286.685.644.255</b>
				<b>(7.911.540.827)</b>

(1) Ngày 29/06/2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 29.6/NQ-HDQT.QCG về việc giải thể Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến không còn là công ty con của Công ty.  
29/06/2021, Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến không còn là công ty con của Công ty.

(2) Ngày 30/06/2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An đã ra Quyết định số 01/QĐGT/QCTA về việc giải thể Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An. Kể từ ngày 30/06/2021, Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An không còn là công ty liên kết của Công ty.

(3) Ngày 16/12/2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng đã ra Quyết định số 03/QĐ/BDT về việc tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng từ 399 tỷ đồng lên 639 tỷ đồng.

(4) Ngày 08/06/2021, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai đã ban hành quyết định số 07/QĐ/QCG của Hội đồng Quản trị phê duyệt chủ trương thành lập và cử người đại diện vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Diamond Bay.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31/12/2021 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	<u>VND</u>	trả nợ <u>VND</u>	<u>VND</u>	trả nợ <u>VND</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	-	-	6.409.674.586	6.409.674.586
Công ty CP Đầu tư Quốc Cường Land	-	-	12.137.613.590	12.137.613.590
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	71.735.809.534	71.735.809.534	40.559.288.829	40.559.288.829
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>				
Các nhà cung cấp khác	26.921.194.295	26.921.194.295	27.464.130.050	27.464.130.050
	<b>98.657.003.829</b>	<b>98.657.003.829</b>	<b>86.570.707.055</b>	<b>86.570.707.055</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Trả trước của bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	100.000.000
<b>Trả trước của khách hàng khác</b>		
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản	540.332.699.342	365.653.551.968
Người mua trả tiền trước khác	-	300.000.000
	<b>540.332.699.342</b>	<b>366.053.551.968</b>

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

	31/12/2021	Số phát sinh trong năm		01/01/2021
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thuế Giá trị gia tăng	-	2.690.503.521	2.690.503.521	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	16.552.813.657	12.732.840.954	10.896.752.224	14.716.724.927
Thuế Thu nhập cá nhân	416.071.826	967.896.281	974.978.604	423.154.149
Các khoản thuế và lệ phí khác	1.789.624.403	7.436.338.730	6.723.379.991	1.076.665.664
	<b>18.758.509.886</b>	<b>23.827.579.486</b>	<b>21.285.614.340</b>	<b>16.216.544.740</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)**

**Thuế giá trị gia tăng**

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

- Cao su, Nước 5%
- Sản phẩm khác 10%

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>73.041.001.595</b>	<b>69.062.516.741</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
<b>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>586.299.337</b>	<b>1.163.718.601</b>
Chi phí không được trừ	586.299.337	1.163.718.601
<b>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>-</b>	<b>(6.635.322.484)</b>
Lãi vay không được trừ 2019 chuyển sang	-	(6.635.322.484)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>73.627.300.932</b>	<b>63.590.912.858</b>
Thu nhập chịu thuế suất 20%	60.343.106.049	51.448.043.873
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	20%	20%
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	12.068.621.210	10.289.608.775
Thu nhập chịu thuế suất 10%	13.284.394.882	12.142.868.985
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (10%) 10%	10%	10%
Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (10%)	1.328.439.488	1.214.286.899
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</i>	<i>(664.219.744)</i>	<i>(607.143.450)</i>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>12.732.840.954</b>	<b>10.896.752.224</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí lãi vay	1.693.832.479	16.378.388.914
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Trung (*)	44.990.301.864	44.990.301.864
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	723.374.325	2.798.066.407
<b>Tổng</b>	<b>47.407.508.668</b>	<b>64.166.757.185</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	272.121.285.817	422.502.734.817
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	87.020.000.000	112.120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	166.000.000.000
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	-	251.984.500.000
Công ty Cổ phần Giai Việt	54.983.205.074	102.097.571.775
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Lyn Property	19.223.448	150.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	86.974.549.945	105.054.549.945
Ông Lâu Đức Duy	130.381.449.000	28.561.175.352
Bà Lại Thị Hoàng Yến	49.880.000.000	29.600.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền My	4.500.000.000	12.344.411.962
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (*)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	194.712.336.632
Công ty Cổ Phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B	33.000.000.000	33.000.000.000
Phí bảo trì phải trả	41.228.349.096	30.079.972.308
Mượn tiền từ các bên	243.629.510.577	264.645.525.325
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.116.091.987	49.304.369.189
	<b><u>4.252.208.151.576</u></b>	<b><u>4.991.649.297.305</u></b>

(\*) Khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island theo thỏa thuận thực hiện Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiến, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh. Công ty tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Khu dân cư Bắc Phước Kiến do Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island vi phạm nghĩa vụ thanh toán và chiếm giữ trái quy định Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ giải phóng mặt bằng khoảng 65 ha đất tại Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiến.

Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) thụ lý, giải quyết. Theo yêu cầu của Hội đồng Trọng tài, Công ty đã chấp hành, và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch, làm sáng tỏ nội dung tại phiên xét xử ngày 04/11/2021 và ngày 14/01/2022.

(\*\*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm thường niên năm 2017 ngày 29/06/2017, giá trị cổ tức bằng tiền mặt công ty phải trả cho các cổ đông là 412.693.965.000 VND. Tính đến thời điểm 31/12/2021, Công ty còn phải trả cổ tức cho các cổ đông là 194.712.336.632 VND.

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

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**MẪU B 99-DN**

**21. VAY NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Giảm trong năm	VND	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>108.662.000.000</b>	<b>108.662.000.000</b>	<b>217.030.000.000</b>	<b>229.094.565.000</b>	<b>96.597.435.000</b>	<b>96.597.435.000</b>
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	99.662.000.000	99.662.000.000	206.905.000.000	220.094.565.000	86.472.435.000	86.472.435.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TM Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	9.000.000.000	9.000.000.000	10.125.000.000	9.000.000.000	10.125.000.000	10.125.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>126.750.000.000</b>	<b>126.750.000.000</b>	<b>10.125.000.000</b>	<b>10.125.000.000</b>	<b>116.625.000.000</b>	<b>116.625.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	126.750.000.000	126.750.000.000	-	10.125.000.000	116.625.000.000	116.625.000.000
	<b>235.412.000.000</b>	<b>235.412.009.000</b>	<b>217.030.000.000</b>	<b>239.219.565.000</b>	<b>213.222.435.000</b>	<b>213.222.435.000</b>

Ngày 20/12/2021 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 790/2021/HĐTD với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Ngày 25/9/2015 Công ty ký Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai với hạn mức vay là 150.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện 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:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.125.000.000	9.000.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	65.250.000.000	56.062.500.000
Sau năm năm	51.375.000.000	70.687.500.000
	<b>126.750.000.000</b>	<b>135.750.000.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(10.125.000.000)	(9.000.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	<b>116.625.000.000</b>	<b>126.750.000.000</b>



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

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

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**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 VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	368.081.317.570	3.961.858.083.391
Lợi nhuận	-	-	-	-	58.165.764.517	58.165.764.517
Tại ngày 31/12/2020	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	426.247.082.087	4.020.023.847.908
Lợi nhuận	-	-	-	-	60.308.160.641	60.308.160.641
Tăng khác	-	-	-	-	1.779.109.375	1.779.109.375
Tại ngày 31/12/2021	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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	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
	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>100</b>	<b>2.751.293.100.000</b>	<b>100</b>

Cổ phiếu	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	275.129.310		275.129.310	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310		275.129.310	
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 VND/cổ phiếu

**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 31/12/2021

**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 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bất động sản	784.851.003.014	647.878.280.922
Doanh thu bán hàng hóa	4.035.080.358	21.843.011.188
Doanh thu bán điện	79.711.499.436	73.192.906.212
Doanh thu bán cao su	49.558.476.300	21.691.441.900
	<b>918.156.059.108</b>	<b>764.605.640.222</b>
<i>Các khoản giảm trừ</i>		
- Giảm giá hàng bán	-	-
	<b>918.156.059.108</b>	<b>764.605.640.222</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bất động sản	641.113.304.603	522.732.920.492
Giá vốn hàng hóa	2.944.326.785	16.203.539.878
Giá vốn điện	44.856.022.971	41.804.417.510
Giá vốn cao su	46.648.757.793	31.576.342.375
Giá vốn khác	-	1.258.708.979
	<b>735.562.412.152</b>	<b>613.575.929.234</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền thu từ lãi tiền gửi, cho vay	48.971.557	250.866.577
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	-	37.664.235.671
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	300.099
	<b>48.971.557</b>	<b>37.915.402.347</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	17.918.225.225	19.758.159.261
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.498.457	4.372.248
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.789.060.088)	2.290.118.907
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	238.273.320	14.400.000
Chi phí tài chính khác	-	36.363.636
	<b>15.371.936.914</b>	<b>22.103.414.052</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ vay mua dự án	22.587.705.962	13.409.536.850
Chi phí hoa hồng môi giới	20.915.427.340	48.574.483.211
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.299.840.999	424.741.052
Chi phí khác bằng tiền	227.179.932	-
	<b>46.030.154.233</b>	<b>62.408.761.113</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.798.687.466	7.275.130.317
Chi phí đồ dùng văn phòng	169.854.241	184.587.084
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập)	-	(211.200.000)
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.521.643.889	1.454.617.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.280.555.760	24.179.331.117
Chi phí khác	2.296.091.823	2.315.199.829
	<b>27.066.833.179</b>	<b>35.197.665.528</b>

**29. LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu từ phạt hợp đồng	8.734.912.767	1.739.038.195
Khác	354.233.871	5.863.155.933
<b>Thu nhập khác</b>	<b>9.089.146.638</b>	<b>7.602.194.128</b>
Chi phí đền bù hợp đồng	9.436.972.400	1.458.575.418
Chi phí tài trợ hoạt động từ thiện	8.527.380.952	-
Chi phí khác	12.257.485.878	6.316.374.611
<b>Chi phí khác</b>	<b>30.221.839.230</b>	<b>7.774.950.029</b>
<b>Lợi nhuận/(lỗ) khác</b>	<b>(21.132.692.592)</b>	<b>(172.755.901)</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	4.411.705.388	49.446.664.115
Chi phí nhân viên	31.589.061.356	21.507.605.089
Chi phí khấu hao TSCĐ	38.815.366.218	34.735.318.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	460.907.606.568	547.034.553.614
Chi phí khác	2.523.271.755	19.429.243.471
	<b>538.247.011.285</b>	<b>672.153.385.158</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**MẪU B 09-DN**

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

**31. NỢ TIỀM TÀNG**

Vào ngày 09 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Bị đơn”) ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam (“VIAC”) liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được VIAC thụ lý, giải quyết và đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro tổn thất từ vụ kiện nêu trên là thấp và kết quả sau cùng đang chờ Hội đồng Trọng tài của VIAC tuyên phán quyết. Theo đó, Công ty chưa tiến hành ghi nhận các khoản nợ tiềm tàng và các chi phí phát sinh liên quan đến vụ khởi kiện này trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

**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:

<b>Tên bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH TM XDĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	Công ty con
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Diamond Bay	Đầu tư khác

**Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>		
Mượn tiền	74.400.000.000	161.290.000.000
Đã thanh toán	92.480.000.000	140.020.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>		
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	72.072.000.000



**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 31/12/2021

**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 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>		
Mượn tiền	76.280.000.000	1.000.000.000
Đã thanh toán	56.000.000.000	22.020.563.852
<b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>		
Mượn tiền	6.655.588.038	4.500.000.000
Đã thanh toán	14.500.000.000	10.600.000.000
Thu tiền chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	13.137.000.000
<b>Ông Lại Thế Hà</b>		
Mượn tiền	-	3.420.000.000
Đã thanh toán	-	8.077.000.000
<b>Bà Hồ Diệu Thảo</b>		
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	40.040.000.000
<b>Ông Lâu Đức Duy</b>		
Mượn tiền	44.800.000.000	29.500.000.000
Đã thanh toán	73.361.175.352	137.900.000.000
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	120.120.000.000
<b>Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>		
Bán hàng	-	15.485.000.000
Thanh toán tiền thi công công trình	165.900.000.000	532.800.461.575
Mua hàng (thi công công trình)	326.034.538.823	444.933.825.440
Đã thanh toán	-	25.654.925.425
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An</b>		
Thoái vốn	110.050.000.000	-
Mượn tiền	-	252.000.000.000
Trả tiền mượn	252.000.000.000	15.500.000
Góp vốn	-	110.050.000.000
<b>Công ty Cổ phần Giai Việt</b>		
Mượn tiền	27.825.085.287	22.400.000.000
Trả tiền mượn	72.027.366.701	70.800.000.000
<b>Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á</b>		
Trả tiền mượn	-	3.289.532.501
<b>Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc</b>		
Trả tiền	130.381.449.000	-
Đã thanh toán	20.000.000.000	-
Giảm vốn góp	-	390.026.000.000
<b>Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng</b>		
Góp vốn	10.000.000.000	-
Mượn tiền	-	9.370.000.000
Đã thanh toán	25.100.000.000	81.015.000.000

**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 2021 <u>VND</u>	Năm 2020 <u>VND</u>
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land</b>		
Doanh thu Bất động sản	70.989.958.125	-
Thu tiền	11.900.000.000	-
Thanh toán phí môi giới	13.775.532.178	-
Chi hộ	-	27.000.000.000
Chi phí môi giới	-	26.653.417.196
<b>Công ty Cổ phần Lyn Property</b>		
Chi phí môi giới	2.400.000.000	14.918.958.487
Doanh thu bất động sản	256.625.565.438	104.856.326.473
Nhận tiền đặt cọc	-	150.000.000.000
Đã thanh toán	9.049.674.586	10.000.000.000
Đã thu tiền	529.190.913.866	-
<b>Công ty Cổ phần Diamond Bay</b>		
Góp vốn	2.200.000.000	-
<b>Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiến</b>		
Thoái vốn	4.000.000.000	-

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

		Năm 2021 <u>VND</u>	Năm 2020 <u>VND</u>
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	132.000.000	142.000.000
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch	132.000.000	122.000.000
Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)	578.299.174	704.617.308
Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)	18.000.000	
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng Ban Kiểm soát	32.400.000	36.000.000
Bà Phạm Thị Thủy Trang	Thành viên BKS	10.800.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	10.800.000	12.000.000
		<b>914.299.174</b>	<b>1.028.617.308</b>

**SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 8, 15, 16, 17, 20.

**33. THÔNG TIN SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm 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*

**34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 3112/21/NQĐHĐCĐ/QCG ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chuyển đổi nợ để tăng vốn điều lệ của Công ty. Giá trị phát hành theo mệnh giá là 618.696.900.000 VND. Thời gian dự kiến trong năm 2022 sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2022.



Nguyễn Văn Trường  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

