



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

Địa chỉ: Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Trà Bá, Tp.Pleiku, Gia Lai

MST: 5900409387 Điện thoại: (059) 3820061 Fax: (059) 3820549

Website: [www.quoccuonggia lai.com.vn](http://www.quoccuonggia lai.com.vn)

Số: 31.3/CBTT/QCG

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

### ***KÍNH GỬI:***

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM

Công ty: Cổ phần Quốc Cường Gia Lai

Mã chứng khoán: QCG

Địa chỉ trụ sở chính: Nguyễn Chí Thanh – p. Trà Bá – Pleiku – Gia Lai

Điện thoại: (0269) 3 820 046

Fax: (0269) 3 820 549

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thị Như Loan

Địa chỉ: Chí Thanh – p. Trà Bá – Pleiku – Gia Lai

Loại thông tin công bố:  24h  72h  bất thường  theo yêu cầu  định kỳ

### **Nội dung thông tin công bố:**

1. Báo cáo tài chính riêng năm 2022 (đã kiểm toán) của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai;
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 (đã kiểm toán) của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai;
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2023 tại đường dẫn <http://www.quoccuonggia lai.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

### ***Tài liệu đính kèm:***

- BCTC riêng năm 2023 (đã kiểm toán)
- BCTC hợp nhất năm 2023 (đã kiểm toán)



*Nguyễn Thị Như Loan*



**Số: 313/GT-QCG**

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2022 so với 2021

Tp Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà Nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM

Liên quan tới chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2022 so với năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY, nay Công ty CP Quốc Cường Gia Lai (QCGL) xin giải trình như sau:

**I. Báo cáo tài chính riêng**

**1. Chênh lệch giữa lợi nhuận năm 2022 so với lợi nhuận năm 2021 đã kiểm toán.**

DVT: tỷ đồng

| TT | Chỉ tiêu                          | Số liệu đã kiểm toán |          | Chênh lệch  | % Tăng/<br>giảm |
|----|-----------------------------------|----------------------|----------|-------------|-----------------|
|    |                                   | Năm 2022             | Năm 2021 |             |                 |
| A  | B                                 | (1)                  | (2)      | (3)=(1)-(2) | (4)=(3)/(2)     |
| 1  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 46,3                 | 73,0     | -26,7       | -36,6%          |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế TNDN           | 39,3                 | 60,3     | -21,0       | -34,9%          |



Nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế năm 2022 giảm so với năm 2021 chủ yếu do lượng sản phẩm bàn giao nhà trong năm 2022 giảm so với năm 2021 dẫn tới doanh thu giảm. Ngoài ra do thị trường bất động sản năm 2022 khó khăn, chương trình ưu đãi giảm giá bán hàng nhiều hơn so với năm trước, hơn nữa chi phí tăng do lạm phát.

| TT | Chỉ tiêu                          | Số liệu đã kiểm toán năm 2022 | Số liệu năm 2022 do công ty lập | Chênh lệch  | % Tăng (+)/ giảm (-) |
|----|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|
| A  | B                                 | (1)                           | (2)                             | (3)=(1)-(2) | (4)=(3)/(2)          |
| 1  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 46,3                          | 46,0                            | 0,3         | 0,6%                 |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế TNDN           | 39,3                          | 41,4                            | -2,1        | -5,0%                |

Nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế năm 2022 sau kiểm toán giảm so với báo cáo Công ty lập do thay đổi cách xác định thuế thu nhập doanh nghiệp.

**II. Báo cáo tài chính hợp nhất:**

**Chênh lệch giữa lợi nhuận năm 2022 so với lợi nhuận năm 2021 đã kiểm toán.**



ĐVT: tỷ đồng

| TT | Chỉ tiêu                                 | Số liệu đã kiểm toán |          | Chênh lệch  | % Tăng/<br>giảm |
|----|--|----------------------|----------|-------------|-----------------|
|    |  | Năm 2022             | Năm 2021 |             |                 |
| A  | B  | (1)                  | (2)      | (3)=(1)-(2) | (4)=(3)/(2)     |
| 1  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế        | 44,3                 | 83,9     | -39,6       | -47,2%          |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 31,9                 | 70,3     | -38,4       | -54,6%          |

Nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế năm 2022 giảm so với năm 2021 chủ yếu do thị trường bất động sản năm 2022 khó khăn, chương trình ưu đãi giảm giá bán hàng nhiều hơn so với năm trước, hơn nữa chi phí tăng do lạm phát.

| TT | Chỉ tiêu                          | Số liệu đã kiểm toán năm 2022 | Số liệu năm 2022 do công ty lập | Chênh lệch  | % Tăng (+)/<br>giảm (-) |
|----|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------|
| A  | B                                 | (1)                           | (2)                             | (3)=(1)-(2) | (4)=(3)/(2)             |
| 1  | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 44,3                          | 44,1                            | 0,2         | 0,4%                    |
| 2  | Lợi nhuận sau thuế TNDN           | 31,9                          | 34,1                            | -2,2        | -6,4%                   |

Nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế năm 2022 sau kiểm toán giảm so với báo cáo Công ty lập do thay đổi cách xác định thuế thu nhập doanh nghiệp.

### **III. Giải trình vấn đề cần nhấn mạnh trong Báo cáo kiểm toán năm 2022**

- Liên quan đến việc Công ty khởi kiện Công ty cổ phần Đầu tư Sunny Island tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển đã công bố thông tin ngày 14/01/2022, hiện tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam đang 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, ngày 14/01/2022, ngày 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

- Liên quan đến sự kiện Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai nhận chuyển nhượng phần đất tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (32 ha) từ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Cơ quan An ninh điều tra - Công an thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu và Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đã nộp số tiền 16.997.400.000 đồng (là vật chứng của vụ án) để phục vụ công tác điều tra. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và buộc các bị cáo liên đới bồi thường số tiền 16.997.400.000 đồng này cho Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai. Ngày 28/10/2022, Công ty đã làm đơn kháng cáo và đã được Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ. Ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 4/4/2023. Do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư phải thu này. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án và chưa đưa ra phán quyết cuối cùng.

Trên đây là giải trình của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai báo cáo để Quý cơ quan được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI



Ông Giám đốc

Nguyễn Thị Như Loan

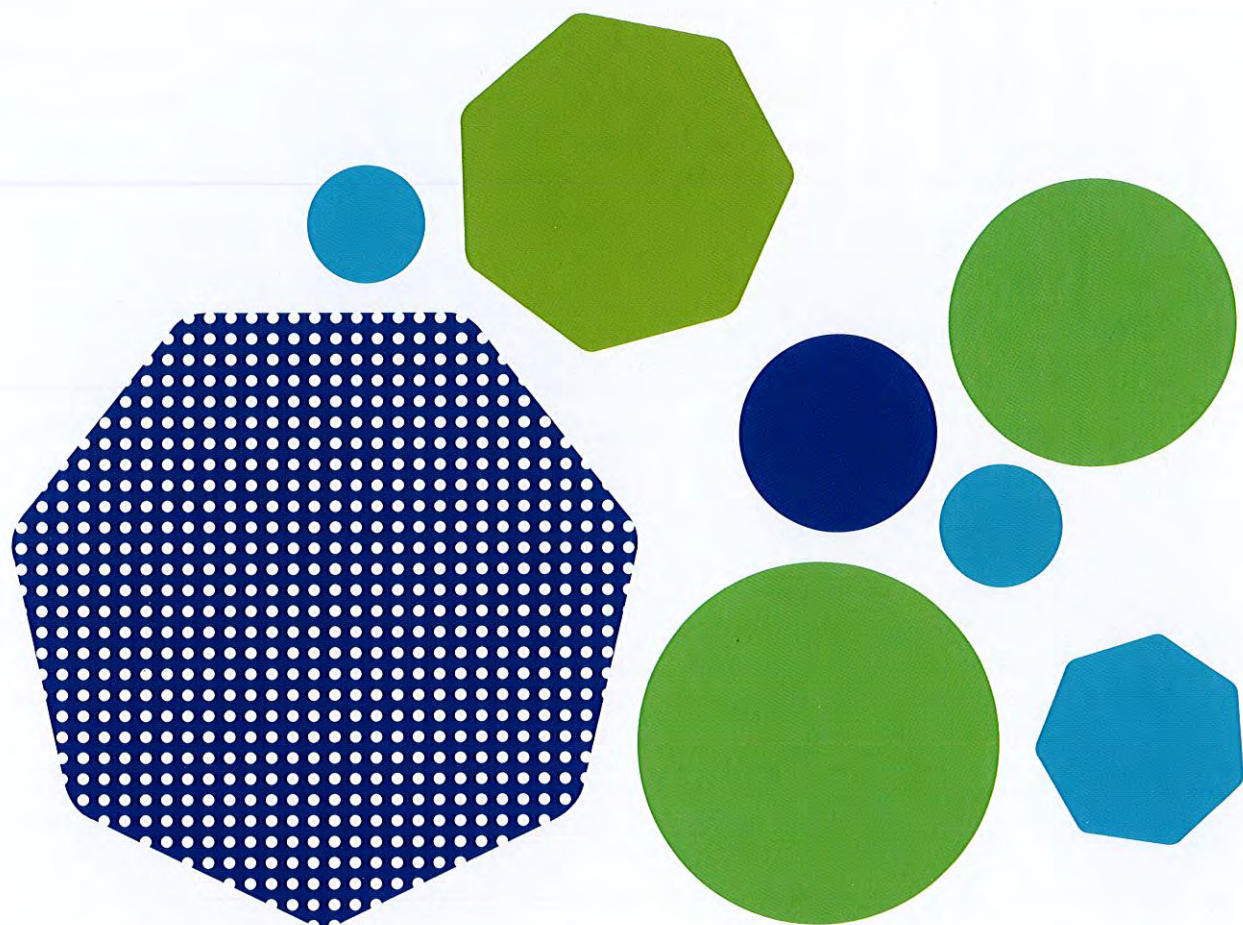




**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

---

Tháng 3 năm 2023





**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 2 - 3               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 4 - 5               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 6 - 7               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 9 - 10              |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 11 - 44             |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022.

### **KHÁI QUÁT CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai 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, đã đăng ký thay đổi lần thứ 20 vào ngày 07/09/2022 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2.751.293.100.000 VND (Hai nghìn bảy trăm năm mươi một tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu một trăm nghìn đồng chẵn) tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 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 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Ông Lại Thế Hà         | Chủ tịch           |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Thành viên         |
| Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh   | Thành viên độc lập |

#### **Ban Kiểm soát**

|                        |  |
|------------------------|--|
| 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 (miễn nhiệm ngày 29/6/2022) |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Tổng Giám đốc     |
| Ông Lại Thế Hà         | Phó Tổng Giám đốc |

#### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 2022 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này Bà Nguyễn Thị Như Loan - Tổng Giám đốc.

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Liên quan đến sự kiện Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nhận chuyển nhượng phần đất tại xã Phước Kiến, huyện Nhà Bè (32 ha) từ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Cơ quan An ninh điều tra - Công an thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nộp lại số tiền 16.997.400.000 đồng (là vật chứng của vụ án) để phục vụ công tác điều tra. Công ty đã nộp số tiền (nêu trên) vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan An ninh điều tra. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và buộc các bị cáo buộc liên đới bồi thường số tiền 16.997.400.000 đồng này cho Công ty. Sau bản án sơ thẩm, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai kháng cáo đề nghị cho nhận lại số tiền này. Ngày 27/03/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 04/04/2023 (phiên phúc thẩm này được mở vào ngày 06/03/2023, tuy nhiên phiên tòa đã phải tạm hoãn vì nhiều lý do). Do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư phải thu này. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án.

Ngày 25/03/2023, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ban hành Nghị quyết số 63/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện IaGra 1, tọa lạc tại Làng H'Lũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Thời gian thực hiện trong quý II/2023.



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai 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 Vụ tranh chấp số 63/20 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 Hội đồng Trọng tài tiếp tục giải quyết tại Phiên họp ngày 06/01/2023 và tiếp tục tổ chức lại Phiên họp dự kiến ngày 10/04/2023.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 phán 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

### **CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

  
  
Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
(Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai  
cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022)

**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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai chịu trách nhiệm 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 việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo Chuẩn mực Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc Báo cáo tài chính riêng của Công ty có sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán Báo cáo tài chính riêng 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. 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 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 tính 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 để 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến một số vấn đề sau trên Báo cáo tài chính riêng, cụ thể như sau:

- Thuyết minh số 32.2 “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 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 các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021, 14/01/2022, 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 và đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

- Liên quan đến sự kiện Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai nhận chuyển nhượng phần đất tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (32 ha) từ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Cơ quan An ninh điều tra - Công an thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai nộp lại số tiền 16.997.400.000 đồng (là vật chứng của vụ án) để phục vụ công tác điều tra. Công ty đã nộp số tiền (nêu trên) vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan An ninh điều tra và ghi nhận trên khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác (Mã số 136) trên bảng Cân đối kế toán. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và buộc các bị cáo liên đới bồi thường số tiền 16.997.400.000 đồng này cho Công ty. Ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 4/4/2023 (phiên phúc thẩm này được mở vào ngày 6/03/2023, tuy nhiên phiên tòa đã phải tạm hoãn vì nhiều lý do). Do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư phải thu này. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án và chưa đưa ra phán quyết cuối cùng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán ngày 30/03/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



**Nguyễn Minh Hùng**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0294-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**Trần Thanh Tùng**  
**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 4051-2022-112-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2022

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2022<br/>VND</b> | <b>01/01/2022<br/>VND</b> |
|--|--------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b>   |                    | <b>7.114.663.141.290</b>  | <b>7.064.110.249.900</b>  |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b>   | <b>4</b>           | <b>50.283.830.017</b>     | <b>28.768.594.339</b>     |
| Tiền   | 111          |                    | 50.283.830.017            | 28.768.594.339            |
| <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>             | <b>120</b>   |                    | <b>211.317.131</b>        | <b>200.000.000</b>        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123          |                    | 211.317.131               | 200.000.000               |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b>   |                    | <b>243.290.597.202</b>    | <b>208.211.611.294</b>    |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131          | 5                  | 170.757.728.488           | 130.264.620.225           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132          | 6                  | 18.125.511.841            | 18.169.471.256            |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135          | 7                  | 30.200.000.000            | 44.000.000.000            |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136          | 8                  | 25.738.876.873            | 17.509.039.813            |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137          | 9                  | (1.531.520.000)           | (1.731.520.000)           |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b>   |                    | <b>6.810.266.274.413</b>  | <b>6.807.028.961.601</b>  |
| Hàng tồn kho                                 | 141          | 10                 | 6.810.266.274.413         | 6.811.373.956.526         |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149          |                    | -                         | (4.344.994.925)           |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b>   |                    | <b>10.611.122.527</b>     | <b>19.901.082.666</b>     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151          | 11                 | 9.576.272.257             | 5.512.729.486             |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152          |                    | 1.034.850.270             | 14.388.353.180            |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>2.137.217.172.071</b>  | <b>2.189.701.861.907</b>  |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | <b>141.691.268.940</b>    | <b>141.691.268.940</b>    |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216          | 8                  | 141.691.268.940           | 141.691.268.940           |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b>   |                    | <b>794.174.557.808</b>    | <b>842.996.898.444</b>    |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 13                 | 746.605.957.808           | 795.428.298.444           |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 1.008.293.279.418         | 1.009.001.869.599         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223          |                    | (261.687.321.610)         | (213.573.571.155)         |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227          | 12                 | 47.568.600.000            | 47.568.600.000            |
| - Nguyên giá                                 | 228          |                    | 47.666.600.000            | 47.666.600.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229          |                    | (98.000.000)              | (98.000.000)              |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>230</b>   | <b>14</b>          | <b>16.241.756.406</b>     | <b>17.338.251.246</b>     |
| - Nguyên giá                                 | 231          |                    | 27.412.370.931            | 27.412.370.931            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232          |                    | (11.170.614.525)          | (10.074.119.685)          |
| <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               | <b>240</b>   |                    | <b>91.646.706</b>         | <b>-</b>                  |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          |                    | 91.646.706                | -                         |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   | <b>15</b>          | <b>1.184.952.773.458</b>  | <b>1.187.624.704.343</b>  |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | 440.839.153.187           | 440.839.153.187           |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252          |                    | 699.992.196.224           | 699.992.196.224           |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác           | 253          |                    | 49.715.835.671            | 51.915.835.671            |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254          |                    | (5.594.411.624)           | (5.122.480.739)           |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | <b>65.168.753</b>         | <b>50.738.934</b>         |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 11                 | 65.168.753                | 50.738.934                |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b>   |                    | <b>9.251.880.313.361</b>  | <b>9.253.812.111.807</b>  |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31/12/2022

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             | VND                      | VND                      |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>5.130.483.897.372</b> | <b>5.171.700.993.883</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>5.026.608.897.372</b> | <b>5.055.075.993.883</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 16          | 101.222.225.683          | 98.657.003.829           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 17          | 321.099.779.108          | 540.332.699.342          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 18          | 8.873.532.315            | 18.758.509.886           |
| Phải trả người lao động                         | 314        |             | 948.293.608              | 662.552.782              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 315        | 20          | 72.102.797.606           | 47.407.508.668           |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 319        | 21          | 4.253.962.192.927        | 4.252.208.151.576        |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 19          | 267.947.943.325          | 96.597.435.000           |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 452.132.800              | 452.132.800              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>103.875.000.000</b>   | <b>116.625.000.000</b>   |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                | 338        | 19          | 103.875.000.000          | 116.625.000.000          |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>4.121.396.415.989</b> | <b>4.082.111.117.924</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> | <b>22</b>   | <b>4.121.396.415.989</b> | <b>4.082.111.117.924</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 2.751.293.100.000        | 2.751.293.100.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 2.751.293.100.000        | 2.751.293.100.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                            | 412        |             | 807.235.430.600          | 807.235.430.600          |
| Cổ phiếu quỹ                                    | 415        |             | (1.690.000)              | (1.690.000)              |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 35.249.925.221           | 35.249.925.221           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 527.619.650.168          | 488.334.352.103          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 488.334.352.103          | 428.026.191.462          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 39.285.298.065           | 60.308.160.641           |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           | <b>440</b> |             | <b>9.251.880.313.361</b> | <b>9.253.812.111.807</b> |

Người lập



Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Trường

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND         |
|--|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>01</b> | <b>23</b>   | <b>762.584.344.078</b> | <b>918.156.059.108</b>  |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02        |             | -                      | -                       |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> |             | <b>762.584.344.078</b> | <b>918.156.059.108</b>  |
| Giá vốn hàng bán                                     | 11        | 24          | 664.922.340.643        | 735.562.412.152         |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>97.662.003.435</b>  | <b>182.593.646.956</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | 25          | 10.778.507.524         | 48.971.557              |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | 26          | 36.532.899.047         | 15.371.936.914          |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                     | 23        |             | <i>36.043.607.432</i>  | <i>17.918.225.225</i>   |
| Chi phí bán hàng                                     | 25        | 27          | 4.435.686.134          | 46.030.154.233          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 26        | 27          | 20.900.509.034         | 27.066.833.179          |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |             | <b>46.571.416.744</b>  | <b>94.173.694.187</b>   |
| Thu nhập khác  | 31        | 28          | 9.870.612.583          | 9.089.146.638           |
| Chi phí khác   | 32        | 29          | 10.151.410.664         | 30.221.839.230          |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                | <b>40</b> |             | <b>(280.798.081)</b>   | <b>(21.132.692.592)</b> |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |             | <b>46.290.618.663</b>  | <b>73.041.001.595</b>   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | 31          | 7.005.320.598          | 12.732.840.954          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |             | <b>39.285.298.065</b>  | <b>60.308.160.641</b>   |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                             | 70        | 28          | -                      | -                       |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                           | 71        |             | -                      | -                       |

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trường

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Như Loan



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND          | Năm 2021<br>VND         |
|---|-----------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |             |                          |                         |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |             | <b>46.290.618.663</b>    | <b>73.041.001.595</b>   |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>   |           |             |                          |                         |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT  | 02        |             | 49.365.851.510           | 38.452.791.630          |
| Các khoản dự phòng  | 03        |             | (4.073.064.040)          | (2.789.060.088)         |
| (Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | (35.269.342)             | -                       |
| (Lãi) hoạt động đầu tư  | 05        |             | (10.722.634.262)         | 144.301.763             |
| Chi phí lãi vay   | 06        |             | 36.043.607.432           | 17.918.225.225          |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                                | <b>08</b> |             | <b>116.869.109.961</b>   | <b>126.767.260.125</b>  |
| Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09        |             | (36.025.482.998)         | 199.618.120.664         |
| Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10        |             | 1.107.682.113            | 155.348.362.909         |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)      | 11        |             | (208.395.648.229)        | (442.714.519.811)       |
| Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12        |             | (4.077.972.590)          | 42.522.718.338          |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14        |             | (18.490.802.361)         | (31.790.184.817)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15        |             | (15.133.885.419)         | (10.896.752.224)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>  | <b>20</b> |             | <b>(164.146.999.523)</b> | <b>38.855.005.184</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>  |           |             |                          |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                      | 21        |             | (349.674.485)            | (5.186.241.077)         |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                      | 22        |             | -                        | 45.000.000              |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23        |             | -                        | (200.000.000)           |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác  | 24        |             | 14.500.000.000           | -                       |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        |             | (64.300.000.000)         | (12.200.000.000)        |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26        |             | 76.500.000.000           | -                       |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27        |             | 711.317.131              | 44.754.571              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>30</b> |             | <b>27.061.642.646</b>    | <b>(17.496.486.506)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND         |
|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>           |           |             |                        |                         |
| Tiền thu từ đi vay                                      | 33        |             | 393.123.943.325        | 206.905.000.000         |
| Tiền trả nợ gốc vay                                     | 34        |             | (234.523.435.000)      | (229.094.565.000)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |             | <b>158.600.508.325</b> | <b>(22.189.565.000)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                  | <b>50</b> |             | <b>21.515.151.448</b>  | <b>(831.046.322)</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                 | <b>60</b> | <b>4</b>    | <b>28.768.594.339</b>  | <b>29.599.640.661</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | 84.230                 | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                | <b>70</b> | <b>4</b>    | <b>50.283.830.017</b>  | <b>28.768.594.339</b>   |

Người lập

Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Trường

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập tại Việt Nam và hoạt động 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, đã đăng ký thay đổi lần thứ 20 vào ngày 07/9/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 2.751.293.100.000 VND (Hai nghìn bảy trăm năm mươi một tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu trăm nghìn đồng chẵn) tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty với mã cổ phiếu QCG đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính Công ty đặt tại đường Nguyễn Chí Thanh, phường Trà Bá, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc như sau:

- Nhà máy Thủy điện Iagrai 1, tọa lạc tại làng H’Lũ, xã Ia Tô, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Nhà máy Thủy điện Iagrai 2, tọa lạc tại làng Bidel, xã Ia Krai, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Văn phòng đại diện Công ty được đặt tại Số 26, đường Trần Quốc Thảo, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 76 người (tại ngày 01/01/2022 là 86 người).

#### **1.2 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH 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.

#### **1.3 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.

#### **1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Chi tiết các Công ty con tại ngày 31/12/2022 như sau:

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

(\*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty nắm giữ 57,3% (tại ngày 01/01/2022 là 57,3%) tỷ lệ biểu quyết trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và 7,3% (tại ngày 01/01/2022 là 7,3%) tỷ lệ biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

Chi tiết các Công ty liên kết tại ngày 31/12/2022 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 Cổ phần Quốc Cường Liên Á                | 250.000.000.000 | 31,39            | 31,39                | Kinh doanh bất động sản |
| 3   | Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc           | 650.000.000.000 | 34,00            | 34,00                | Kinh doanh bất động sản |

### **1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính năm nay.

## **2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **2.2 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.

### **2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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.

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

### **3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.2 NGOẠI TỆ**

Tỷ giá để quy đổi các giao dịch phát sinh trong năm bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch với Ngân hàng TMCP nơi Công ty có giao dịch đó tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng TMCP nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.
- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP nơi mở tài khoản ngoại tệ đó tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

#### **3.3 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 kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*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 nắm 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 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào Công ty con*

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thỏa thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thỏa thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thỏa thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

#### *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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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 vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

##### *Đầu tư vào đơn vị khác*

Đầu tư vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.6 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 năm tài chính.

#### **3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

|                        | <b>Số năm khấu hao</b> |
|------------------------|------------------------|
| 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                     |



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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.

#### **3.9 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

##### **Nguyên giá**

Là bất động sản, gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc
- Bán trong năm hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu 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 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**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.10 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 năm 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.

#### **3.11 NỢ PHẢI TRẢ**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **3.12 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

#### **3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

#### **3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông/thành viên/chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả 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 vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN 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.

#### **3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

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 sản phẩm, hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

#### 3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

##### 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

##### Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

##### Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

##### Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

#### 3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

#### 3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

##### Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

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; hoàn 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.

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 Ia Grai, 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 4 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 9 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến năm 2024).

*Đối với hoạt động thủy điện Dự án 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 4 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 9 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 4 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 9 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.

##### Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

### **3.18 BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các Công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các Công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### **3.19 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Hoạt động của của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện) và trồng cây cao su. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Công ty cung cấp do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

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

|                                   | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| - Tiền mặt                        | 880.672.899           | 323.561.122           |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 49.403.157.118        | 28.445.033.217        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>50.283.830.017</b> | <b>28.768.594.339</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|  | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị VND            | Dự phòng VND           | Giá trị VND            | Dự phòng VND           |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                       | <b>170.757.728.488</b> | <b>(1.531.520.000)</b> | <b>130.264.620.225</b> | <b>(1.731.520.000)</b> |
| <i>Phải thu bên liên quan</i>            |                        |                        |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần LYN PROPERTY           | 41.856.588.343         | -                      | 2.211.594.558          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land | 5.185.977.638          | -                      | 3.549.497.905          | -                      |
| <i>Phải thu khách hàng khác</i>          |                        |                        |                        |                        |
| - Tổng Công ty Điện lực Miền Trung       | 22.312.767.880         | -                      | 18.411.634.691         | -                      |
| - Các khách hàng khác                    | 101.402.394.627        | (1.531.520.000)        | 106.091.893.071        | (1.731.520.000)        |
| <b>b) Dài hạn</b>                        | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b>170.757.728.488</b> | <b>(1.531.520.000)</b> | <b>130.264.620.225</b> | <b>(1.731.520.000)</b> |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | 31/12/2022            |              | 01/01/2022            |              |
|--|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|  | Giá trị VND           | Dự phòng VND | Giá trị VND           | Dự phòng VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                     | <b>18.125.511.841</b> | -            | <b>18.169.471.256</b> | -            |
| - Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam                 | 6.790.662.000         | -            | 6.625.860.000         | -            |
| - Công ty CP Xây dựng Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương | 2.624.320.000         | -            | 2.551.820.000         | -            |
| - Các đối tượng khác                                   | 8.710.529.841         | -            | 8.991.791.256         | -            |
| <b>b) Dài hạn</b>                                      | -                     | -            | -                     | -            |
| <b>Cộng</b>  | <b>18.125.511.841</b> | -            | <b>18.169.471.256</b> | -            |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|  | 31/12/2022            |                 | 01/01/2022            |                 |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|  | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                   | <b>30.200.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>44.000.000.000</b> | <b>-</b>        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang (*) | 10.200.000.000        | -               | 24.000.000.000        | -               |
| - Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (**)              | 20.000.000.000        | -               | 20.000.000.000        | -               |
| <b>b) Dài hạn</b>                                    | <b>-</b>              | <b>-</b>        | <b>-</b>              | <b>-</b>        |
| <b>Cộng</b>  | <b>30.200.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>44.000.000.000</b> | <b>-</b>        |

(\*) Là Khoản cho vay liên quan đến khoản tiền ứng trước với Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và với Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn. 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 số 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.

Theo các Biên bản cam kết ngày 25/3/2022, Công ty TNHH Tây Giang tự nguyện bảo lãnh cho các nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn bằng cách thế chấp tài sản (nếu trên) của Công ty để bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho khoản gốc vay 30,2 tỷ đồng và lãi vay. Công ty TNHH Tây Giang đã bàn giao 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 và ký các thủ tục thế chấp tài sản cho Công ty Cổ phần Công nghiệp Quốc Cường Gia Lai. Tiến độ thanh toán giữa các Bên được thực hiện theo Thông báo số 10/2023/TGG-CV ngày 28/03/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Tây Giang và Thông báo ngày 28/03/2023 của Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**8. PHẢI THU KHÁC**

|   | 31/12/2022             |                 | 01/01/2022             |                 |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>25.738.876.873</b>  | -               | <b>17.509.039.813</b>  | -               |
| - Chuyển tiền mua đất theo tiến độ hợp đồng chuyển nhượng   | -                      | -               | 1.183.173.694          | -               |
| - Nộp theo thông báo số 613/ANDT-D2 ngày 16/4/2022 (1)  | 16.997.400.000         | -               | -                      | -               |
| - Phải thu khác   | 8.741.476.873          | -               | 16.325.866.119         | -               |
| <b>b) Dài hạn</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<br>" Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân<br>Phong" tại Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh (2) | 74.312.741.440         | -               | 74.312.741.440         | -               |
| - Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án<br>" Khu dân cư Phước Kiền 2" tại Huyện Nhà Bè, thành<br>phố Hồ Chí Minh"                  | 67.378.527.500         | -               | 67.378.527.500         | -               |
| <b>Cộng</b>   | <b>167.430.145.813</b> | -               | <b>159.200.308.753</b> | -               |

(1) Đây là số tiền Cơ quan An ninh điều tra - Công an thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nộp lại (là vật chứng của vụ án) để phục vụ công tác điều tra. Công ty đã nộp số tiền (nếu trên) vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan An ninh điều tra. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và buộc các bị cáo buộc liên đới bồi thường số tiền 16.997.400.000 đồng này cho Công ty. Sau bản án sơ thẩm, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai kháng cáo đề nghị cho nhận lại số tiền này. Ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 4/4/2023 (phiên phúc thẩm này được mở vào ngày 6/03/2023, tuy nhiên phiên tòa đã phải tạm hoãn vì nhiều lý do). Do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư phải thu này. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án.

(2) 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. Sau bản án sơ thẩm, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai kháng cáo xin tiếp nhận phần đất còn lại tại dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong. Ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 4/4/2023. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án..



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

|   | 31/12/2022           |                                  | 01/01/2022             |                                  |
|---|----------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND       | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>có thể thu hồi<br>VND |
| Các khoản phải thu<br>quá hạn thanh toán            |                      |                                  |                        |                                  |
| - Công ty CP Sản xuất Kinh doanh<br>Lâm sản Gia Lai | 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                      |
| - Các đối tượng khác                                | 131.520.000          | -                                | (131.520.000)          | 331.520.000                      |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.531.520.000</b> | <b>-</b>                         | <b>(1.531.520.000)</b> | <b>1.731.520.000</b>             |

**10. HÀNG TỒN KHO**

|  | 31/12/2022               |                 | 01/01/2022               |                        |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        |
| Nguyên liệu, vật liệu                  | 29.126.311.436           | -               | 29.553.565.399           | -                      |
| Bất động sản dở dang (*)               | 6.303.515.377.805        | -               | 6.137.164.103.065        | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ | 4.089.594.967            | -               | 4.089.594.967            | -                      |
| Chi phí khai thác cao su               | 8.216.322.510            | -               | 107.252.100              | -                      |
| Thành phẩm                             | 4.289.044.104            | -               | 5.365.369.686            | -                      |
| Hàng hóa                               | 564.810.221              | -               | 566.049.699              | -                      |
| Hàng hóa Bất động sản (**)             | 460.464.813.370          | -               | 634.528.021.610          | (4.344.994.925)        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>6.810.266.274.413</b> | <b>-</b>        | <b>6.811.373.956.526</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 Kiến, 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 Kiến đang được giữ bởi Công ty Cổ phần Dầu 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 31/12/2022, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.913.980.756 VND (tại ngày 31/12/2021: 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 19).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                       | 31/12/2022           | 01/01/2022           |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                    | <b>9.576.272.257</b> | <b>5.512.729.486</b> |
| - Chi phí hỗ trợ lãi vay              | 162.386.432          | 280.986.073          |
| - Chi phí môi giới                    | 3.820.359.868        | 5.068.582.502        |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 5.593.525.957        | 163.160.911          |
| <b>b) Dài hạn</b>                     | <b>65.168.753</b>    | <b>50.738.934</b>    |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 65.168.753           | 39.256.042           |
| - Các khoản khác                      | -                    | 11.482.892           |
| <b>Cộng</b>                           | <b>9.641.441.010</b> | <b>5.563.468.420</b> |

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy vi tính<br>VND | Cộng<br>VND    |
|------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                             |                                |                |
| 01/01/2022             | 47.568.600.000              | 98.000.000                     | 47.666.600.000 |
| 31/12/2022             | 47.568.600.000              | 98.000.000                     | 47.666.600.000 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                             |                                |                |
| 01/01/2022             | -                           | (98.000.000)                   | (98.000.000)   |
| 31/12/2022             | -                           | (98.000.000)                   | (98.000.000)   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                             |                                |                |
| 01/01/2022             | 47.568.600.000              | -                              | 47.568.600.000 |
| 31/12/2022             | 47.568.600.000              | -                              | 47.568.600.000 |

Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 47.568.600.000 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (Tại ngày 01/01/2022 là 47.568.600.000 VND). Do giá trị quyền sử dụng đất sở hữu là lâu dài (không có thời hạn) nên Công ty không trích khấu hao.

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 98.000.000 VND (tại ngày 01/01/2022 là 98.000.000 VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị     | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | Vườn cây<br>cao su      | Cộng                     |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                        | VND                      | VND                     | VND                                   | VND                            | VND                     | VND                      |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                          |                         |                                       |                                |                         |                          |
| 01/01/2022             | 399.163.154.363          | 185.101.337.643         | 42.530.431.674                        | 1.028.006.121                  | 381.178.939.798         | 1.009.001.869.599        |
| - Mua trong năm        | 159.937.893              | 148.820.000             | -                                     | -                              | -                       | 308.757.893              |
| - Giảm khác            | (1.017.348.074)          | -                       | -                                     | -                              | -                       | (1.017.348.074)          |
| <b>31/12/2022</b>      | <b>398.305.744.182</b>   | <b>185.250.157.643</b>  | <b>42.530.431.674</b>                 | <b>1.028.006.121</b>           | <b>381.178.939.798</b>  | <b>1.008.293.279.418</b> |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                          |                         |                                       |                                |                         |                          |
| 01/01/2022             | (111.848.910.631)        | (59.922.008.950)        | (15.912.234.169)                      | (1.028.006.121)                | (24.862.411.284)        | (213.573.571.155)        |
| - Khấu hao trong năm   | (18.427.413.604)         | (8.591.582.479)         | (2.210.971.248)                       | -                              | (19.039.389.339)        | (48.269.356.670)         |
| - Giảm khác            | 155.606.215              | -                       | -                                     | -                              | -                       | 155.606.215              |
| <b>31/12/2022</b>      | <b>(130.120.718.020)</b> | <b>(68.513.591.429)</b> | <b>(18.123.205.417)</b>               | <b>(1.028.006.121)</b>         | <b>(43.901.800.623)</b> | <b>(261.687.321.610)</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                          |                         |                                       |                                |                         |                          |
| 01/01/2022             | 287.314.243.732          | 125.179.328.693         | 26.618.197.505                        | -                              | 356.316.528.514         | 795.428.298.444          |
| 31/12/2022             | 268.185.026.162          | 116.736.566.214         | 24.407.226.257                        | -                              | 337.277.139.175         | 746.605.957.808          |

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 228.938.528.392 đồng, tại ngày 01/01/2022 là 238.779.747.315 đồng (Thuyết minh số 19).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 22.746.861.387 đồng, tại ngày 01/01/2022 là 23.343.074.486 đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**  
Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku,  
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

MẪU SỐ B09-DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày  
22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                        | Nhà và quyền sử dụng đất<br>VND | Cộng<br>VND      |
|------------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                 |                  |
| 01/01/2022             | 27.412.370.931                  | 27.412.370.931   |
| 31/12/2022             | 27.412.370.931                  | 27.412.370.931   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                 |                  |
| 01/01/2022             | (10.074.119.685)                | (10.074.119.685) |
| - Khấu hao trong năm   | (1.096.494.840)                 | (1.096.494.840)  |
| 31/12/2022             | (11.170.614.525)                | (11.170.614.525) |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                 |                  |
| 01/01/2022             | 17.338.251.246                  | 17.338.251.246   |
| 31/12/2022             | 16.241.756.406                  | 16.241.756.406   |

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị bất động sản của Công trình Mainstion.

**Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:**

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 (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|  | 31/12/2022                    |        | 01/01/2022               |                        |
|--|-------------------------------|--------|--------------------------|------------------------|
|  | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>biểu quyết | Tỷ lệ  | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                        |                               |        |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng                | 65,00%                        | 65,00% | 440.839.153.187          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường | 90,00%                        | 90,00% | 201.839.153.187          | -                      |
| Công ty Cổ phần Giai Việt                            | 50,00%                        | 57,30% | 126.000.000.000          | -                      |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>       |                               |        |                          |                        |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia     | 43,81%                        | 43,81% | 113.000.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc               | 34,00%                        | 34,00% | 699.992.196.224          | (5.504.093.145)        |
| Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á                    | 31,39%                        | 31,39% | 314.611.291.279          | (620.064.725)          |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                        |                               |        |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Diamond Bay                          |                               |        | 236.800.089.561          | (397.523.575)          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã                 | 14,90%                        | 14,90% | 148.580.815.384          | (4.016.716.503)        |
| <b>Cộng</b>  |                               |        | <b>49.715.835.671</b>    | <b>(90.318.479)</b>    |
|  |                               |        | 2.200.000.000            | -                      |
|  |                               |        | 49.715.835.671           | (90.318.479)           |
|  |                               |        | <b>1.190.547.185.082</b> | <b>(5.594.411.624)</b> |
|  |                               |        | <b>1.192.747.185.082</b> | <b>(5.122.480.739)</b> |

**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 31/12/2022 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|   | 31/12/2022             |                                 | 01/01/2022            |                                 |
|---|------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND        | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| a) Ngắn hạn                                       | 101.222.225.683        | 101.222.225.683                 | 98.657.003.829        | 98.657.003.829                  |
| <i>Phải trả người bán bên liên quan</i>           |                        |                                 |                       |                                 |
| - Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh | 72.152.061.649         | 72.152.061.649                  | 71.735.809.534        | 71.735.809.534                  |
| - Công ty Cổ phần LYN PROPERTY                    | 1.812.456.084          | 1.812.456.084                   | -                     | -                               |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>             |                        |                                 |                       |                                 |
| - Các nhà cung cấp khác                           | 27.257.707.950         | 27.257.707.950                  | 26.921.194.295        | 26.921.194.295                  |
| b) Dài hạn  | -                      | -                               | -                     | -                               |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>101.222.225.683</b> | <b>101.222.225.683</b>          | <b>98.657.003.829</b> | <b>98.657.003.829</b>           |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | 31/12/2022             |                          | 01/01/2022             |                          |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ |
|   | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>a) Ngán hạn</b>  | <b>321.099.779.108</b> | <b>53.752.937.389</b>    | <b>540.332.699.342</b> | <b>75.234.090.894</b>    |
| <i>Người mua trả tiền trước bên liên quan</i>                     |                        |                          |                        |                          |
| Công ty Cổ Phần LYN PROPERTY (1)                                  | 169.770.693.058        | 169.770.693.058          | 369.064.093.126        | 369.064.093.126          |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Quốc Cường Land (1)                        | 97.576.148.661         | 97.576.148.661           | 96.034.515.322         | 96.034.515.322           |
| <i>Người mua trả tiền trước khác</i>                              |                        |                          |                        |                          |
| - Người mua trả tiền trước<br>liên quan đến bất động sản khác (1) | 52.752.937.389         | 52.752.937.389           | 72.070.364.589         | 72.070.364.589           |
| - Người mua trả tiền trước khác                                   | 1.000.000.000          | 1.000.000.000            | 3.163.726.305          | 3.163.726.305            |
| <b>b) Dài hạn</b>   | -                      | -                        | -                      | -                        |
| <b>Cộng</b>   | <b>321.099.779.108</b> | <b>53.752.937.389</b>    | <b>540.332.699.342</b> | <b>75.234.090.894</b>    |

(1) 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 tiền này Công ty đã hoàn thành thủ tục hóa đơn tài chính cho khách hàng theo quy định của Bộ tài chính và sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty bàn giao bất động sản hoàn thành cho khách hàng.

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

|                                | 31/12/2022                        |                       | Số đã thực nộp<br>trong năm |                       | Số phải nộp<br>trong năm |     | 01/01/2022 |  |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----|------------|--|
|                                | VND                               | VND                   | VND                         | VND                   | VND                      | VND | VND        |  |
|                                | <b>Thuế và các khoản phải nộp</b> |                       |                             |                       |                          |     |            |  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 8.424.248.836                     | 7.005.320.598         | 15.133.885.419              | 16.552.813.657        |                          |     |            |  |
| - Thuế thu nhập cá nhân        | 1.673.572                         | 260.359.932           | 674.758.186                 | 416.071.826           |                          |     |            |  |
| - Các loại thuế và lệ phí khác | 447.609.907                       | 8.582.721.240         | 9.924.735.736               | 1.789.624.403         |                          |     |            |  |
| <b>Cộng</b>                    | <b>8.873.532.315</b>              | <b>15.848.401.770</b> | <b>25.733.379.341</b>       | <b>18.758.509.886</b> |                          |     |            |  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

| Nội dung   | 31/12/2022             |                                 | Trong năm              |                        | 01/01/2022             |                                 |
|--|------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|
|  | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND            | Giá trị<br>VND         | Số có khả năng<br>trả nợ<br>VND |
| <b>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>                           | <b>267.947.943.325</b> | <b>267.947.943.325</b>          | <b>405.873.943.325</b> | <b>234.523.435.000</b> | <b>96.597.435.000</b>  | <b>96.597.435.000</b>           |
| <i>Vay ngắn hạn</i>  | <i>255.197.943.325</i> | <i>255.197.943.325</i>          | <i>393.123.943.325</i> | <i>224.398.435.000</i> | <i>86.472.435.000</i>  | <i>86.472.435.000</i>           |
| Ngân hàng Liên doanh Việt Nga<br>- Chi nhánh Đà Nẵng (1)           | 77.389.418.000         | 77.389.418.000                  | 215.315.418.000        | 224.398.435.000        | 86.472.435.000         | 86.472.435.000                  |
| Vay cá nhân (3)  | 177.808.525.325        | 177.808.525.325                 | 177.808.525.325        | -                      | -                      | -                               |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                     | <b>12.750.000.000</b>  | <b>12.750.000.000</b>           | <b>12.750.000.000</b>  | <b>10.125.000.000</b>  | <b>10.125.000.000</b>  | <b>10.125.000.000</b>           |
| Ngân hàng TMCP<br>Ngoại thương Việt Nam<br>- Chi nhánh Gia Lai (2) | 12.750.000.000         | 12.750.000.000                  | 12.750.000.000         | 10.125.000.000         | 10.125.000.000         | 10.125.000.000                  |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>103.875.000.000</b> | <b>103.875.000.000</b>          | -                      | <b>12.750.000.000</b>  | <b>116.625.000.000</b> | <b>116.625.000.000</b>          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương<br>Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)    | 103.875.000.000        | 103.875.000.000                 | -                      | 12.750.000.000         | 116.625.000.000        | 116.625.000.000                 |
| <b>Cộng</b>  | <b>371.822.943.325</b> | <b>371.822.943.325</b>          | <b>405.873.943.325</b> | <b>247.273.435.000</b> | <b>213.222.435.000</b> | <b>213.222.435.000</b>          |

(1) Ngày 20/12/2021 Công ty ký Hợp đồng tín dụng 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 12/01/2023, Công ty ký Hợp đồng tín dụng 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. Tài sản đảm bảo là Hàng hóa Bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 10).

(2) Ngày 25/9/2015, Công ty ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai với hạn mức vay là 150.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 năm. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện la Grai 2. Tài sản đảm bảo là tài sản cố định hữu hình của Công ty (Thuyết minh số 13).

(3) Khoản tiền vay với các cá nhân, thời hạn 12 tháng tính từ ngày giải ngân, lãi suất 11%/ năm. Mục đích khoản vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

### 19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Trong vòng một năm  | 12.750.000.000         | 10.125.000.000         |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm  | 74.250.000.000         | 65.250.000.000         |
| Sau năm năm   | 29.625.000.000         | 51.375.000.000         |
|   | <b>116.625.000.000</b> | <b>126.750.000.000</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng<br>(được trình bày ở phần nợ ngắn hạn) | (12.750.000.000)       | (10.125.000.000)       |
| Số phải trả sau 12 tháng  | <b>103.875.000.000</b> | <b>116.625.000.000</b> |

### 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| a) Ngắn hạn  | <b>72.102.797.606</b> | <b>47.407.508.668</b> |
| - Chi phí lãi vay  | 19.246.637.550        | 1.693.832.479         |
| - Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP<br>Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh<br>Quang Trung (*) | 44.990.301.864        | 44.990.301.864        |
| - Chi phí cao su   | 7.347.560.000         | -                     |
| - Các khoản trích trước khác   | 518.298.192           | 723.374.325           |
| b) Dài hạn   | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>72.102.797.606</b> | <b>47.407.508.668</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**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**21. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

|   | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                | <b>4.253.962.192.927</b> | <b>4.252.208.151.576</b> |
| <i>Phải trả bên liên quan</i>                     |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc            | 272.071.285.817          | 272.121.285.817          |
| Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng                | 315.720.000.000          | 87.020.000.000           |
| Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia        | 152.842.150.000          | 152.842.150.000          |
| Công ty Cổ phần Giai Việt                         | 14.523.750.531           | 54.983.205.074           |
| Công ty Cổ phần Lyn Property                      | 12.585.763.496           | 19.223.448               |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan                            | 91.654.549.945           | 86.974.549.945           |
| Ông Lầu Đức Duy                                   | 99.881.449.000           | 130.381.449.000          |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến                              | 9.357.900.000            | 49.880.000.000           |
| Nguyễn Ngọc Huyền My                              | -                        | 4.500.000.000            |
| Ông Lại Thế Hà                                    | 100.000.000              | -                        |
| <i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>       |                          |                          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)         | 2.882.800.000.000        | 2.882.800.000.000        |
| - Cổ tức phải trả (2)                             | 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                            | 39.627.374.400           | 41.228.349.096           |
| - Mượn tiền từ các bên                            | 121.396.985.252          | 243.629.510.577          |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác               | 13.688.647.854           | 18.116.091.987           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                 | -                        | -                        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>4.253.962.192.927</b> | <b>4.252.208.151.576</b> |

(1) 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 đã 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. Công ty đã chấp hành và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch làm sáng tỏ nội dung tại các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021; 14/01/2022; 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài có Thông báo số 487/VIAC-HCM ngày 27/03/2023 về việc mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 và đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

(2) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông 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 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty còn phải trả cổ tức cho các cổ đông là 194.712.336.632 đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Khoản mục             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                        | Thặng dư vốn cổ phần |                       | Cổ phiếu quỹ           |                          | Quỹ đầu tư phát triển |     | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |     | Tổng cộng |     |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-----|-----------------------------------|-----|-----------|-----|
|                       | VND                       | VND                    | VND                  | VND                   | VND                    | VND                      | VND                   | VND | VND                               | VND | VND       | VND |
| <b>01/01/2021</b>     | <b>2.751.293.100.000</b>  | <b>807.235.430.600</b> | <b>(1.690.000)</b>   | <b>35.249.925.221</b> | <b>426.247.082.087</b> | <b>4.020.023.847.908</b> |                       |     |                                   |     |           |     |
| - Lãi trong năm trước | -                         | -                      | -                    | -                     | 60.308.160.641         | 60.308.160.641           |                       |     |                                   |     |           |     |
| - Tăng khác           | -                         | -                      | -                    | -                     | 1.779.109.375          | 1.779.109.375            |                       |     |                                   |     |           |     |
| <b>31/12/2021</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>488.334.352.103</b> | <b>4.082.111.117.924</b> |                       |     |                                   |     |           |     |
| <b>01/01/2022</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>488.334.352.103</b> | <b>4.082.111.117.924</b> |                       |     |                                   |     |           |     |
| - Lãi trong năm       | -                         | -                      | -                    | -                     | 39.285.298.065         | 39.285.298.065           |                       |     |                                   |     |           |     |
| <b>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>527.619.650.168</b> | <b>4.121.396.415.989</b> |                       |     |                                   |     |           |     |

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.

Tiếp theo, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ.22 ngày 29 tháng 06 năm 2022 đã thông qua việc dừng triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông và hoãn đổi nợ để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 3112/21/NQĐHĐCĐ/QCG ngày 31 tháng 12 năm 2021 và thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, chia cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ.22 ngày 29/6/2022, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 9/8/2022 thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức (chia cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%). Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai về cơ bản đã hoàn thành hồ sơ phát hành cổ phiếu và gửi đến Vụ Quản lý Chảo bán Chứng khoán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), nhưng do các yếu tố khách quan ảnh hưởng đến việc xem xét của UBCKNN. Tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, thì hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty tạm thời chưa được UBCKNN chấp thuận.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

|                           | 31/12/2022  |                          | 01/01/2022  |                          |
|---------------------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
|                           | Tỷ lệ       | VND                      | Tỷ lệ       | VND                      |
| - Bà Nguyễn Thị Như Loan  | 37%         | 1.019.222.600.000        | 37%         | 1.019.222.600.000        |
| - Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | 14%         | 393.849.700.000          | 14%         | 393.849.700.000          |
| - Các Cổ Đông khác        | 49%         | 1.338.220.800.000        | 49%         | 1.338.220.800.000        |
| <b>Cộng</b>               | <b>100%</b> | <b>2.751.293.100.000</b> | <b>100%</b> | <b>2.751.293.100.000</b> |

**22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN**

|                                  | Năm 2022<br>VND   | Năm 2021<br>VND   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                   |                   |
| + Vốn góp đầu năm                | 2.751.293.100.000 | 2.751.293.100.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm         | -                 | -                 |
| + Vốn góp giảm trong năm         | -                 | -                 |
| + Vốn góp cuối năm               | 2.751.293.100.000 | 2.751.293.100.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia      | -                 | -                 |

**22.4 CỔ PHIẾU**

|   | 31/12/2022<br>CP | 01/01/2022<br>CP |
|---|------------------|------------------|
| 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      |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>             | 275.129.310      | 275.129.310      |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại          | (169)            | (169)            |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>             | (169)            | (169)            |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành         | 275.129.479      | 275.129.479      |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>             | 275.129.479      | 275.129.479      |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | <i>10.000</i>    | <i>10.000</i>    |

**22.5 CÁC QUỸ**

|                       | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 35.249.925.221    | 35.249.925.221    |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                   | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bất động sản          | 604.374.794.641        | 784.851.003.014        |
| - Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ | 4.752.228.345          | 4.035.080.358          |
| - Doanh thu bán điện              | 93.726.221.092         | 79.711.499.436         |
| - Doanh thu bán cao su            | 59.731.100.000         | 49.558.476.300         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>762.584.344.078</b> | <b>918.156.059.108</b> |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn bất động sản                     | 548.198.931.451        | 641.113.304.603        |
| - Giá vốn điện                             | 44.543.807.371         | 44.856.022.971         |
| - Giá vốn cao su                           | 72.509.243.020         | 46.648.757.793         |
| - Giá vốn khác                             | 4.015.353.726          | 2.944.326.785          |
| - Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (4.344.994.925)        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                | <b>664.922.340.643</b> | <b>735.562.412.152</b> |

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND   |
|---|-----------------------|-------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                    | 743.153.952           | 48.971.557        |
| - Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn | 10.000.000.000        | -                 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm     | 35.353.572            | -                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>10.778.507.524</b> | <b>48.971.557</b> |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí lãi vay                               | 36.043.607.432        | 17.918.225.225        |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện             | -                     | 4.498.457             |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện           | 84.230                | -                     |
| - Dự phòng/ Hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư | 471.930.885           | (2.789.060.088)       |
| - Chi phí tài chính khác                        | 17.276.500            | 238.273.320           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>36.532.899.047</b> | <b>15.371.936.914</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|  | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí bán hàng</b>             | <b>4.435.686.134</b>  | <b>46.030.154.233</b> |
| - Chi phí hỗ trợ vay mua dự án (*)               | 118.599.641           | 22.587.705.962        |
| - Chi phí hoa hồng môi giới (*)                  | 1.191.650.493         | 20.915.427.340        |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 2.914.158.617         | 2.299.840.999         |
| - Chi phí bằng tiền khác                         | 211.277.383           | 227.179.932           |
| <b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>20.900.509.034</b> | <b>27.066.833.179</b> |
| - Chi phí nhân viên quản lý                      | 7.793.447.780         | 7.798.687.466         |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng                      | -                     | 169.854.241           |
| - Chi phí khấu hao Tài sản cố định               | 1.408.223.480         | 1.521.643.889         |
| - Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi            | (200.000.000)         | -                     |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 8.797.219.268         | 15.280.555.760        |
| - Chi phí bằng tiền khác                         | 3.101.618.506         | 2.296.091.823         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>25.336.195.168</b> | <b>73.096.987.412</b> |

(\*) Năm 2022, tỷ lệ bán Bất động sản qua môi giới không đáng kể nên chi phí môi giới giảm mạnh so với năm trước. Ngoài ra, các trường hợp được hỗ trợ lãi vay mua bất động sản trong năm 2022 phát sinh không đáng kể so với năm trước.

**28. THU NHẬP KHÁC**

|                        | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| - Thu từ phạt hợp đồng | 4.322.370.194        | 8.734.912.767        |
| - Các khoản khác       | 5.548.242.389        | 354.233.871          |
|                        | <b>9.870.612.583</b> | <b>9.089.146.638</b> |

**29. CHI PHÍ KHÁC**

|  | Năm 2022<br>VND       | Năm 2021<br>VND       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí đền bù hợp đồng                    | 948.858.243           | 9.436.972.400         |
| - Chi phí tài trợ hoạt động từ thiện, hỗ trợ | 566.000.000           | 8.527.380.952         |
| - Các khoản chi phí khác                     | 7.286.322.641         | 12.257.485.878        |
|  | <b>10.151.410.664</b> | <b>30.221.839.230</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

|                               | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu     | 12.036.856.390         | 4.411.705.388          |
| - Chi phí nhân công           | 15.202.998.743         | 31.589.061.356         |
| - Khấu hao tài sản cố định    | 49.281.286.064         | 38.815.366.218         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 569.697.160.162        | 460.907.606.568        |
| - Chi phí bằng tiền khác      | 47.824.304.378         | 2.523.271.755          |
| - Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng | (4.544.994.925)        | -                      |
|                               | <b>694.042.605.737</b> | <b>538.247.011.285</b> |

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|   | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND       |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  | <b>46.290.618.663</b>  | <b>73.041.001.595</b> |
| <b>Các khoản chi phí không được khấu trừ</b>  | <b>4.848.534.941</b>   | <b>586.299.337</b>    |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>   | <b>51.139.153.604</b>  | <b>73.627.300.932</b> |
| Thu nhập hoạt động kinh doanh bất động sản  | 23.826.788.052         | 60.343.106.049        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp  | 20%                    | 20%                   |
| Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động kinh doanh bất động sản                         | 4.765.357.610          | 12.068.621.210        |
| Thu nhập hoạt động thủy điện và trồng cao su  | 27.312.365.552         | 13.284.394.882        |
| Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp (10%)   | 10%                    | 10%                   |
| Thuế thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động thủy điện, cao su (đã bù trừ lỗ của hoạt động khác) | 2.731.236.555          | 1.328.439.488         |
| <i>Thuế TNDN được giảm</i>  | <i>(1.365.618.278)</i> | <i>(664.219.744)</i>  |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>   | <b>6.130.975.888</b>   | <b>12.732.840.954</b> |
| <b>Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp theo Quyết định Cục thuế Tỉnh Gia Lai</b>               | <b>874.344.710</b>     | <b>-</b>              |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>  | <b>7.005.320.598</b>   | <b>12.732.840.954</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**32. THÔNG TIN KHÁC**

**32.1 THÔNG TIN 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 Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc                   |
| Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt                             | Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị               |
| Bà Lại Thị Hoàng Yến                                 | Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng Quản trị                 |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền My                              | Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị               |
| Ông Lại Thế Hà                                       | Chủ tịch Hội đồng Quản trị                                   |
| Ông Lâu Đức Duy                                      | Bên liên quan của Thành viên Hội đồng                        |
| 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  |

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

| <b>Họ và tên</b>       | <b>Chức vụ</b>                      | <b>Năm 2022</b>    | <b>Năm 2021</b>    |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                        |                                     | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Bà Nguyễn Thị Như Loan | Tổng Giám đốc                       | 132.000.000        | 132.000.000        |
| Ông Lại Thế Hà         | Chủ tịch HĐQT                       | 132.000.000        | 132.000.000        |
| Ông Nguyễn Văn Trường  | Thành viên HĐQT đến ngày 31/12/2021 | -                  | 578.299.174        |
| Ông Hồ Viết Mạnh       | Thành viên HĐQT đến ngày 31/12/2021 | -                  | 18.000.000         |
| Ông Đào Quang Diệu     | Trưởng Ban Kiểm soát                | 30.000.000         | 32.400.000         |
| Bà Phạm Thị Thủy Trang | Thành viên BKS                      | 20.000.000         | 10.800.000         |
| Bà Trần Thị Thu Thủy   | Thành viên BKS                      | 20.000.000         | 10.800.000         |
| <b>Tổng</b>            |                                     | <b>334.000.000</b> | <b>914.299.174</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**32. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**32.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2022, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

|   | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>                               |                 |                 |
| Mượn tiền   | 68.830.000.000  | 74.400.000.000  |
| Đã thanh toán   | 64.150.000.000  | 92.480.000.000  |
| <b>Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt</b>                             |                 |                 |
| Đã thanh toán   | 56.500.000.000  | -               |
| Thu tiền mượn   | 56.500.000.000  | -               |
| <b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>                                 |                 |                 |
| Mượn tiền   | 66.000.000.000  | 76.280.000.000  |
| Mượn khác   | 103.877.900.000 | -               |
| Đã thanh toán   | 210.400.000.000 | 56.000.000.000  |
| <b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>                              |                 |                 |
| Mượn tiền   | 9.000.000.000   | 6.655.588.038   |
| Đã thanh toán   | 13.500.000.000  | 14.500.000.000  |
| <b>Ông Lâu Đức Duy</b>                                      |                 |                 |
| Mượn tiền   | 3.000.000.000   | 44.800.000.000  |
| Đã thanh toán   | 33.500.000.000  | 73.361.175.352  |
| <b>Ông Lại Thế Hà</b>                                       |                 |                 |
| Mượn tiền   | 100.000.000     | -               |
| <b>Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh</b>      |                 |                 |
| Thi công công trình   | 340.485.260.802 | 165.900.000.000 |
| Thanh toán tiền thi công                                    | 367.307.829.551 | 326.034.538.823 |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land</b>               |                 |                 |
| Doanh thu bất động sản                                      | 30.486.745.401  | 70.989.958.125  |
| Thu tiền theo tiến độ hợp đồng                              | 33.191.594.450  | 11.900.000.000  |
| Phí môi giới  | -               | 13.775.532.178  |
| <b>Công ty Cổ phần Lyn Property</b>                         |                 |                 |
| Chi phí dịch vụ   | 2.556.778.258   | 2.400.000.000   |
| Doanh thu bất động sản                                      | 542.953.542.023 | 256.625.565.438 |
| Đã thanh toán   | 1.000.000.000   | 9.049.674.586   |
| Doanh thu khác  | 64.304.947      |                 |
| Đã thu tiền   | 344.959.070.419 | 529.190.913.866 |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc</b>               |                 |                 |
| Trả tiền mượn   | 50.000.000      | 130.381.449.000 |
| Đã thanh toán   | -               | 20.000.000.000  |
| <b>Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng</b>                   |                 |                 |
| Mượn tiền   | 228.700.000.000 | -               |
| Đã thanh toán   | -               | 25.100.000.000  |
| Góp vốn   | -               | 10.000.000.000  |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường</b> |                 |                 |
| Đã thanh toán   | -               | 50.000.000      |
| <b>Công ty Cổ phần Giai Việt</b>                            |                 |                 |
| Mượn tiền   | 14.700.000.000  | 27.825.085.287  |
| Trả tiền mượn   | 56.883.205.074  | 72.027.366.701  |
| Cần trừ công nợ   | 1.723.750.531   | -               |



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **32. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

#### **32.1 THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

##### **Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai cam kết thực hiện giao dịch với các bên liên quan đảm bảo tuân thủ Luật Doanh nghiệp 2020 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP, đảm bảo các giao dịch với bên liên quan được thực hiện trên cơ sở công bằng, theo nguyên tắc bình đẳng tự nguyện và các điều khoản giao dịch tương tự như với các đối tác độc lập khác. Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai cam kết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông.

##### **Số dư với các bên liên quan**

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số số 5, 16,17, 21.

#### **32.2 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 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 các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021; 14/01/2022; 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 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 tại này 31/12/2022 của Công ty.

#### **32.3 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

#### **32.4 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Như trình bày tại thuyết minh số 8 “Phải thu khác”, ngày 28/10/2022, Công ty đã làm đơn kháng cáo và đã được Tòa án nhân dân Cao cấp Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ và sẽ đưa vụ án ra xét xử từ ngày 27/3/2023 đến hết ngày 04/04/2023. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa nhận được phán quyết cuối cùng của Tòa án.

Công ty đã nhận được yêu cầu giải trình và làm việc tiếp với VIAC ngày 10/4/2023 như đã nêu tại thuyết minh số 32.2 “Nợ tiềm tàng” nêu trên. Đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

Ngày 25/3/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 63/NQ-HĐQT về chủ chương chuyển nhượng dự án Thủy điện IaGra 1, Gia Lai có công suất 10.8 MW. Việc chuyển nhượng dự án sẽ được thực hiện trong thời gian tới.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**32. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**32.5 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán khác.

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**Người lập**



**Nguyễn Thị Kim Dung**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Văn Trường**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Như Loan**





