



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, TP, Pleiku, Tỉnh Gia Lai  
ĐT: 02693820046;3820061, Fax: 02693820549

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ 1 NĂM 2023**





**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**  
**Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, TP, Pleiku, Tỉnh Gia Lai**  
**ĐT: 02693820046;3820061, Fax: 02693820549**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ 1 NĂM 2023**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6,948,692,980,543</b>	<b>7,114,663,141,290</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>22,903,520,197</b>	<b>50,283,830,017</b>
111	1. Tiền	4	15,903,520,197	50,283,830,017
112	2. Các khoản tương đương tiền		7,000,000,000	
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>211,317,131</b>	<b>211,317,131</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	211,317,131	211,317,131
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>219,307,627,209</b>	<b>243,290,597,202</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	149,916,630,255	170,757,728,488
132	2. Trả trước cho người bán	6	16,600,170,141	18,125,511,841
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		30,200,000,000	30,200,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	23,722,346,813	25,738,876,873
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1,131,520,000)	(1,531,520,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>6,697,084,409,711</b>	<b>6,810,266,274,413</b>
141	1. Hàng tồn kho		6,697,084,409,711	6,810,266,274,413
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9,186,106,295</b>	<b>10,611,122,527</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		8,151,256,025	9,576,272,257
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1,034,850,270	1,034,850,270
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,125,362,009,944</b>	<b>2,137,217,172,071</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>141,691,268,940</b>	<b>141,691,268,940</b>
216	6. Phải thu dài hạn khác		141,691,268,940	141,691,268,940
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>10</b>	<b>782,127,642,023</b>	<b>794,174,557,808</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		734,559,042,023	746,605,957,808
222	Nguyên giá		1,008,293,279,418	1,008,293,279,418
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(273,734,237,395)	(261,687,321,610)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	47,568,600,000	47,568,600,000
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,666,600,000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>15,967,632,696</b>	<b>16,241,756,406</b>
231	Nguyên giá		27,412,370,931	27,412,370,931
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(11,444,738,235)	(11,170,614,525)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>378,045,404</b>	<b>91,646,706</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		378,045,404	91,646,706
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1,184,876,143,987</b>	<b>1,184,952,773,458</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		440,839,153,187	440,839,153,187
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		699,992,196,224	699,992,196,224
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49,715,835,671	49,715,835,671
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(5,671,041,095)	(5,594,411,624)
	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>321,276,894</b>	<b>65,168,753</b>
	1. Chi phí trả trước dài hạn		321,276,894	65,168,753
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9,074,054,990,487</b>	<b>9,251,880,313,361</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG ( tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4,949,657,945,397</b>	<b>5,130,483,897,372</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4,849,157,945,397</b>	<b>5,026,608,897,372</b>
311	1. Phải trả người bán	15	75,614,572,233	101,222,225,683
312	2. Người mua trả tiền trước	15	200,054,603,557	321,099,779,108
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	12,604,790,073	8,873,532,315
314	4. Phải trả người lao động		892,538,343	948,293,608
315	5. Chi phí phải trả	17	62,962,163,292	72,102,797,606
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	4,231,035,518,774	4,253,962,192,927
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	265,541,626,325	267,947,943,325
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		452,132,800	452,132,800
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>100,500,000,000</b>	<b>103,875,000,000</b>
333	2. Chi phí phải trả dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	100,500,000,000	103,875,000,000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4,124,397,045,090</b>	<b>4,121,396,415,989</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>4,124,397,045,090</b>	<b>4,121,396,415,989</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		530,620,279,269	527,619,650,168
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		527,619,650,168	488,334,352,103
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		3,000,629,101	39,285,298,065
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9,074,054,990,487</b>	<b>9,251,880,313,361</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023



**BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến 31.03	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		148,851,034,696	115,410,561,144	148,851,034,696	115,410,561,144
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	148,851,034,696	115,410,561,144	148,851,034,696	115,410,561,144
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	(137,791,162,392)	(95,964,389,350)	(137,791,162,392)	(95,964,389,350)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11,059,872,304	19,446,171,794	11,059,872,304	19,446,171,794
6. D thu hoạt động tài chính	21	21	40,419,242	38,477,759	40,419,242	38,477,759
7. Chi phí tài chính	22	24	(5,066,622,351)	(1,559,658,851)	(5,066,622,351)	(1,559,658,851)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(4,989,992,880)	(1,541,130,979)	(4,989,992,880)	(1,541,130,979)
8. Chi phí bán hàng	25	23	(677,572,459)	(411,822,745)	(677,572,459)	(411,822,745)
9. C Phí quản lý doanh nghiệp	26	23	(2,968,988,047)	(4,470,774,725)	(2,968,988,047)	(4,470,774,725)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,387,108,689	13,042,393,232	2,387,108,689	13,042,393,232
11. Thu nhập khác	31	25	4,387,482,381	3,471,828,620	4,387,482,381	3,471,828,620
12. Chi phí khác	32	25	(1,491,751,155)	(1,282,149,258)	(1,491,751,155)	(1,282,149,258)
13. Lợi nhuận khác	40		2,895,731,226	2,189,679,362	2,895,731,226	2,189,679,362
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		5,282,839,915	15,232,072,594	5,282,839,915	15,232,072,594
15. C Phí thuế TNDN hiện hành	51		(2,282,210,814)	(2,893,914,860)	(2,282,210,814)	(2,893,914,860)
16. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		3,000,629,101	12,338,157,734	3,000,629,101	12,338,157,734
<i>Phân bổ:</i>						
17.1 Lợi ích của CĐ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>5,282,839,915</b>	<b>15,232,072,594</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		8,445,451,701	12,303,937,716
3	Các khoản dự phòng		(323,370,529)	11,251,372
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái			
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(40,419,242)	(3,254,287)
6	Chi phí lãi vay		4,989,992,880	1,541,130,979
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>18,354,494,725</b>	<b>29,085,138,374</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		20,763,141,681	(2,402,943,534)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		109,799,579,882	(79,020,519,076)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(178,158,890,005)	117,136,812,520
12	Tăng giảm chi phí trả trước		1,168,908,091	388,157,189
14	Tiền lãi vay đã trả		(6,317,716,686)	(3,200,956,171)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(9,647,787,298)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(34,390,482,312)</b>	<b>52,337,902,004</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(423,645,404)	
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi từ cho vay			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(60,700,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25,509,396	3,254,287
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(398,136,008)</b>	<b>(60,696,745,713)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán	
			kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023	kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		32,845,726,500	61,790,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(25,437,418,000)	(60,047,435,000)
36	Chi trả cổ tức			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7,408,308,500	1,742,565,000
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(27,380,309,820)	(6,616,278,709)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		50,283,830,017	28,768,594,339
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		22,903,520,197	22,152,315,630

Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 3903000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“KH&ĐT”) Tỉnh Gia Lai cấp ngày 21 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán QCG, được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Nhà máy Thủy điện Iagrai 1 tọa lạc tại Làng H’Lũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam và một văn phòng đại diện tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam. |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Nguyên vật liệu, dụng cụ                           | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền  |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Tài sản vô hình**

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do có thời gian sử dụng là vô thời hạn.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 25 năm
Phương tiện vận tải	2 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 4 năm

Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	30 năm
---------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 **Bất động sản đầu tư**(tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.9 **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 **Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 8 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ kế toán năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

##### *Doanh thu bất động sản hoàn thành*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và lợi ích chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Tiền mặt	515.050.138	880.672.899
Tiền gửi ngân hàng	15.388.470.059	49.403.157.118
Các khoản tương đương tiền	7.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.903.520.197</b>	<b>50.283.830.017</b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Phải thu các bên khác	97.208.154.436	123.715.162.507
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	52.708.475.819	47.042.565.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.916.630.255</b>	<b>170.757.728.488</b>

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Trả trước cho các bên khác	16.600.170.141	18.125.511.841
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 26)		-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.600.170.141</b>	<b>18.125.511.841</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.131.520.000)	(1.531.520.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>15.468.650.141</b>	<b>16.593.991.841</b>

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Phải thu từ các bên khác	23.722.346.813	25.738.876.873
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.722.346.813</b>	<b>25.738.876.873</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Tân Phong (i)	74.312.741.440	74.312.741.440
Dự án khu dân cư Phước Kiển (ii)	<u>67.378.527.500</u>	<u>67.378.527.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>141.691.268.940</u></b>	<b><u>141.691.268.940</u></b>

- (i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- (ii) Đây là khoản đầu tư để công ty phát triển dự án KDC Phước Kiển 2 tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023		Ngày 01 tháng 01 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản dở dang(*)	6.193.866.270.834		6.303.515.377.805	
Hàng hóa bất động sản	460.567.867.915		460.464.813.370	
Nguyên vật liệu	28.878.086.638		29.126.311.436	
Chi phí sản xuất dở dang	4.089.594.967		4.089.594.967	
Thành phẩm	4.289.044.104		4.289.044.104	
Chi phí khai thác cao su	4.828.735.032		8.216.322.510	
Hàng hóa khác	564.810.221		564.810.221	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.697.084.409.711</b>		<b>6.810.266.274.413</b>	

VND



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B01-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiên trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	398.305.744.182	185.250.157.643	42.530.431.674	1.028.006.121	381.178.939.798	1.008.293.279.418
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại						
Số dư cuối năm	<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>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	130.120.718.020	68.513.591.429	18.123.205.417	1.028.006.121	43.901.800.623	261.687.321.610
Khấu hao tăng trong năm	4.596.759.333	2.175.212.736	510.206.970	-	4.764.736.746	12.046.915.785
Khấu hao giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>134.717.477.353</b>	<b>70.688.804.165</b>	<b>18.633.412.387</b>	<b>1.028.006.121</b>	<b>48.666.537.369</b>	<b>273.734.237.395</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	268.185.026.162	116.736.566.214	24.407.226.257	-	337.277.139.175	746.605.957.808
Số cuối năm	<b>263.588.266.829</b>	<b>114.561.353.478</b>	<b>23.897.019.287</b>	-	<b>32.512.402.429</b>	<b>734.559.042.023</b>

Tài sản cố định của Công ty đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 19).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Mua trong năm			
Thanh lý tài sản			
Số cuối năm	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	-	98.000.000	98.000.000
Hao mòn trong năm	-		
Thanh lý tài sản			
Số cuối năm		98.000.000	98.000.000
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	47.568.600.000		47.568.600.000
Số cuối năm	47.568.600.000		47.568.600.000

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2023</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2023</i>
Khác	378.045.404	91.646.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>378.045.404</b>	<b>91.646.706</b>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	27.412.370.931
Số dư cuối năm	27.412.370.931
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	11.170.614.525
Khấu hao trong năm	274.123.710
Số dư cuối năm	11.444.738.235
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	16.241.756.406
Số dư cuối năm	15.967.632.696

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 13.1)	440.839.153.187	440.839.153.187
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	699.992.196.224	699.992.196.224
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<u>49.715.835.671</u>	<u>49.715.835.671</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.190.547.185.082</b>	<b>1.190.547.185.082</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(5.671,041,095)</u>	<u>(5.594.411.624)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1,184,876,143,987</u></b>	<b><u>1.184.952.773.458</u></b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Ngày 31 tháng 03 năm 2023			Ngày 01 tháng 01 năm 2023				
	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Bến Du Thuyền Đà Nẵng ("DNM")	65	201.839.153.187	VND	201.839.153.187	65	201.839.153.187	VND	201.839.153.187
Công ty Cổ phần Thủy điện Quốc Cường ("QCE")	90	126.000.000.000	VND	126.000.000.000	90	126.000.000.000	VND	126.000.000.000
Công ty cổ phần Giai Việt ("GV")	50	113.000.000.000	VND	113.000.000.000	50	113.000.000.000	VND	113.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>440.839.153.187</b>	<b>-</b>	<b>440.839.153.187</b>		<b>440.839.153.187</b>	<b>-</b>	<b>440.839.153.187</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG(tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

DNM là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 0401409110 do Sở KH&ĐT Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27 tháng 1 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. DNM có trụ sở đăng ký tại Phường Nại Thiên Đông, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng. Hoạt động đăng ký của DNM là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

QCE là công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 5900409267 do Sở KH&ĐT Tỉnh Gia Lai cấp ngày 12 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD điều chỉnh. QCE có trụ sở đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của QCE là sản xuất, truyền tải và phân phối điện.

GV Hiện nay Công ty nắm giữ 57,3% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Giai Việt trong đó 50% quyền biểu quyết trực tiếp và 7,3% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Sông Mã(*Quốc Cường Gia Lai hiện đang nắm giữ 14,9% quyền sở hữu trong công ty CP Sông Mã*).

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 03 năm 2023			Ngày 01 tháng 01 năm 2023				
		Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á ("QCLA")	Bất động sản	31,39	148.580.815.384	(4.511.145.907)	144.069.669.477	31,39	148.580.815.384	(4.443.180.339)	144.137.635.045
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	43,81	314.611.291.279	(621.504.253)	313.989.787.026	43,81	314.611.291.279	(620.064.725)	313.991.226.554
Công ty Cổ phần BĐS Hiệp phức	Bất động sản	34	236.800.089.561	(448.046.184)	236.352.043.377	34	236.800.089.561	(440.848.081)	236.359.241.480
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>699.992.196.224</b>	<b>(5.580.696.344)</b>	<b>694.411.499.880</b>		<b>699.992.196.224</b>	<b>(5.504.093.145)</b>	<b>694.488.103.079</b>



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

#### 14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Phải trả các bên khác	26.189.244.320	27.257.707.950
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 26)	49.425.327.913	73.964.517.733
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.614.572.233</u></b>	<b><u>101.222.225.683</u></b>

#### 14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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.

### 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.706.459.650	8.424.248.836
Thuế khác	1.898.330.423	449.283.479
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.604.790.073</u></b>	<b><u>8.873.532.315</u></b>

### 16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Lãi vay	62.909.215.608	64.236.939.414
Khác	52.947.684	7.865.858.192
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>62.962.163.292</u></b>	<b><u>72.102.797.606</u></b>

### 17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	956.036.848.789	968.736.848.789
Nhận tiền của Sunny cho dự án Phước Kiến	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Phải trả bên khác	392.198.669.985	402.425.344.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.231.035.518.774</u></b>	<b><u>4.253.962.192.927</u></b>

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY

	Ngày 01 tháng 01 năm 2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Ngày 31 tháng 03 năm 2023
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>267.947.943.325</b>	<b>36.531.101.000</b>	<b>(38.937.418.000)</b>	<b>265.541.626.325</b>
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	12.750.000.000	3.375.000.000	(2.625.000.000)	13.500.000.000
Vay ngân hàng - Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 18.1)	77.389.418.000	33.156.101.000	(22.812.418.000)	87.733.101.000
Vay cá nhân	177.808.525.325		(13.500.000.000)	164.308.525.325
<b>Vay dài hạn</b>	<b>103.875.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(3.375.000.000)</b>	<b>100.500.000.000</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	103.875.000.000		(3.375.000.000)	100.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>371.822.943.325</b>	<b>36.531.101.000</b>	<b>(42.312.418.000)</b>	<b>366.041.626.325</b>



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày  
**18.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**  
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng	87.733.101.000	28/02/2024	Tài trợ vốn lưu động	12,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng
<b>CỘNG</b>	<b>87.733.101.000</b>				

### 18.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	114.000.000.000	tháng 4/2029	Tài trợ dự án công trình thủy điện lagrai 2	10.5	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Xã la Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện lagrai 2

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.000.000.000</b>
Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	13.500.000.000
Vay dài hạn	<b>100.500.000.000</b>

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	VND
Ngày 01 tháng 01 năm 2023	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	527.619.650.168	4.121.396.415.989	
Điều chỉnh khác					-		
Lợi nhuận trong kỳ					3.000.629.101	3.000.629.101	
Ngày 31 tháng 03 năm 2023	<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>530.620.279.269</b>	<b>4.124.397.045.090</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
<b>Vốn cổ phần góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

**19.3 Cổ phiếu**

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 Năm 2023	Ngày 01 tháng 01 năm 2023
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu quỹ do công ty nắm giữ	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	275.129.141	275.129.141

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<u><b>148.851.034.696</b></u>	<u><b>115.410.561.144</b></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	128.100.513.998	95.251.966.476
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	10.725.165.500	6.840.100.000
<i>Doanh thu bán điện</i>	10.025.355.198	13.318.494.668
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<i>Giảm giá hàng bán</i>		
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>148.851.034.696</b></u>	<u><b>115.410.561.144</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU (tiếp theo)**

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
Lãi tiền gửi	40.419.242	3.254.287
Lãi Chuyển nhượng vốn góp		
Lãi khác		35.223.472
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.419.242</u></b>	<b><u>38.477.759</u></b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

VND

	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
Giá vốn bất động sản	115.787.604.913	78.550.627.193
Giá vốn bán hàng hóa	13.124.778.160	7.548.674.514
Giá vốn bán điện	8.878.779.319	9.865.087.643
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>137.791.162.392</u></b>	<b><u>95.964.389.350</u></b>

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

VND

	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>677.572.459</b>	<b>411.822.745</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.386.432	411.822.745
- Chi phí hoa hồng môi giới	515.186.027	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>2.968.988.047</b>	<b>4.470.774.725</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.390.898	996.483.240
- Chi phí nhân viên	1.454.029.381	2.015.523.187
- Chi phí khấu hao	350.510.412	352.828.593
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	828.057.356	1.105.939.705
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.646.560.506</u></b>	<b><u>4.882.597.470</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
Chi phí lãi vay	4.989.992.880	1.541.130.979
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
Chi phí tài chính khác	76.629.471	18.527.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.066.622.351</b>	<b>1.559.658.851</b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý 1 Năm 2023	Quý 1 Năm 2022
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4,387,482,381</b>	<b>3,471,828,620</b>
Tiền bồi thường hợp đồng	150,000,000	2,121,515,852
Thu nhập khác	4,237,482,381	1,350,312,768
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1,491,751,155)</b>	<b>(1,282,149,258)</b>
Các khoản Tiền phạt	-	(756,697,706)
Chi phí khác	(1,491,751,155)	(525,451,552)
<b>LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC</b>	<b>2,895,731,226</b>	<b>2,189,679,362</b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") như sau:

- ▶ Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20%
- ▶ Đối với hoạt động thủy điện: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh, được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012 đối với nhà máy Thủy điện Iagrai 1 và năm 2017 đối với nhà máy thủy điện Iagrai 2) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo và áp dụng thuế suất hiện hành trong các năm sau đó

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công Ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Mua hàng	5.185.977.638
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Mua hàng	47.522.498.181
<b>Cộng:</b>			<b><u>52.708.475.819</u></b>
 <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty CP LYN PROPERTY	Bên liên quan	Môi giới	172.456.084
Công ty TNHH TMXD ĐT PT nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Thi công	49.252.871.829
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>49.425.327.913</u></b>
 <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết	Mượn tiền	272.071.285.817
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con	Mượn tiền	13.523.750.531
Công ty CP LYN PROPERTY	Bên liên quan		12.585.763.496
Công ty Cổ Phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	Công ty con	Mượn tiền	311.900.000.000
Lâu Đức Duy	Bên liên quan	Mượn tiền	99.881.449.000
Công ty TNHH XD & KD Nhà Phạm Gia	Công ty con	Mượn tiền	152.842.150.000
Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Mượn tiền	87.954.549.945
Lại Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Mượn tiền	5.177.900.000
Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT	Mượn tiền	100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>956.036.848.789</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHÉNH LỆCH DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỶ NĂM TRƯỚC**

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	Quý 1/2023	Quý 1/2022
Doanh thu	29%	148.851	115.410
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-65,32%	5.282	15.232

**- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 1/2023 so với quý 1/2022:**

+ Doanh thu: Doanh thu các hoạt động trong quý 1/2023 tăng so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ tăng 29% tương ứng về giá trị tăng 33,4 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận trước thuế: Lợi nhuận quý 1/2023 giảm 65,32% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng giá trị giảm 9,9 tỷ đồng.

Lợi nhuận giảm so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng bán giao căn hộ cho khách hàng.

**28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM**

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập



Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2023

