

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01/01/2023 ĐẾN NGÀY 30/06/2023

Tháng 08 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 – 29

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023.

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

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong kỳ phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 08 năm 2023

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai**

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con** (gọi tắt là “Tập đoàn”) gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc cùng ngày, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2023, từ trang 03 đến trang 29 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023. Và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế hoạt động 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ vào ngày 27/08/2022 và Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 vào ngày 31/3/2023 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Anh Tuấn
Phó Giám đốc

*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0985-2023-042-1*

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 08 năm 2023

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

MẪU B 01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.569.358.822.119	7.835.459.051.598
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	25.001.604.947	76.888.809.921
1. Tiền	111		25.001.604.947	76.888.809.921
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		216.714.113	211.317.131
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		216.714.113	211.317.131
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		413.836.968.142	523.903.595.384
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	264.757.877.176	274.824.640.649
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	110.845.115.216	192.589.413.693
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	28.200.000.000	30.200.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	7	11.165.495.750	27.821.061.042
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(1.131.520.000)	(1.531.520.000)
IV. Hàng tồn kho	140	10	7.097.283.354.931	7.211.160.969.549
1. Hàng tồn kho	141		7.097.283.354.931	7.211.160.969.549
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.020.179.986	23.294.359.613
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	11.309.069.558	10.620.781.746
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		21.707.393.266	12.667.653.630
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		3.717.162	5.924.237
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.077.449.351.826	2.113.227.897.933
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		153.354.314.060	153.354.314.060
1. Phải thu dài hạn khác	216	12	153.354.314.060	153.354.314.060
II. Tài sản cố định	220		1.177.757.875.752	1.213.194.181.724
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.130.189.275.752	1.165.625.581.724
Nguyên giá	222		1.514.648.566.632	1.514.599.566.632
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(384.459.290.880)	(348.973.984.908)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	47.568.600.000	47.568.600.000
Nguyên giá	228		47.666.600.000	47.666.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.000.000)	(98.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	15.693.508.986	16.241.756.406
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.718.861.945)	(11.170.614.525)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		66.818.182	91.646.706
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		66.818.182	91.646.706
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	16	729.155.790.471	729.418.343.176
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		679.530.321.256	679.792.825.984
2. Đầu tư dài hạn khác	253		49.715.835.671	49.715.835.671
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(90.366.456)	(90.318.479)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.421.044.375	927.655.861
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.421.044.375	927.655.861
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.646.808.173.945	9.948.686.949.531

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

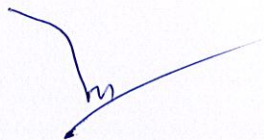
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

MẪU B 01a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.321.857.930.825	5.610.067.687.882
I. Nợ ngắn hạn	310		5.032.442.111.251	5.301.241.869.253
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	51.265.546.784	109.750.159.088
2. Người mua trả tiền trước	312	18	241.083.511.618	367.164.487.206
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	19.528.950.909	14.592.569.004
4. Phải trả công nhân viên	314		1.428.816.631	1.195.757.009
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	58.032.862.253	174.862.803.622
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.350.778.639.806	4.346.376.017.199
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	309.871.650.450	286.847.943.325
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		452.132.800	452.132.800
II. Nợ dài hạn	330		289.415.819.574	308.825.818.629
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	288.262.500.000	307.725.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.153.319.574	1.100.818.629
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.324.950.243.120	4.338.619.261.649
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	4.324.950.243.120	4.338.619.261.649
1. Vốn điều lệ	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		499.854.165.259	513.465.805.211
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		513.465.514.041	490.780.454.269
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(13.611.348.782)	22.685.350.942
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		231.319.312.040	231.376.690.617
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.646.808.173.945	9.948.686.949.531



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập
Ngày 28 tháng 08 năm 2023



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

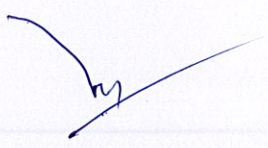
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

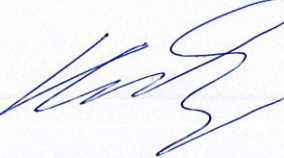
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023


MẪU B 02a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
1. Doanh thu bán hàng	01		210.712.322.933	651.620.278.580
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	24	210.712.322.933	651.620.278.580
4. Giá vốn hàng bán	11	25	188.997.473.557	578.150.754.661
5. Lợi nhuận gộp	20		21.714.849.376	73.469.523.919
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	610.889.854	1.425.767.231
7. Chi phí tài chính	22	27	21.888.840.118	19.734.283.972
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		<i>21.784.640.316</i>	<i>19.726.970.200</i>
8. Lợi nhuận công ty liên doanh, liên kết	24		(262.504.727)	(40.801.593)
9. Chi phí bán hàng	25	28	2.359.803.283	4.115.429.786
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	12.620.834.005	13.591.935.435
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		(14.806.242.903)	37.412.840.364
12. Thu nhập khác	31		5.961.483.515	6.759.027.478
13. Chi phí khác	32		2.634.567.028	6.407.960.470
14. Lợi nhuận khác	40	30	3.326.916.487	351.067.008
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(11.479.326.416)	37.763.907.372
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	2.136.899.999	8.187.186.540
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		52.500.945	8.343.248
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(13.668.727.360)	29.568.377.584
<i>Phân bổ cho:</i>				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		(13.611.348.782)	28.621.877.107
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không	62		(57.378.578)	946.500.477
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(49)	104


Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập
 Ngày 28 tháng 08 năm 2023


Phạm Hoàng Phương
 Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng Giám đốc



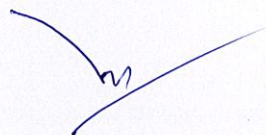
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

MẪU B 03a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(11.479.326.416)	37.763.907.372
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	36.033.553.392	36.043.177.126
Các khoản dự phòng	03	(399.952.023)	37.272
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	04	104.151.825	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(348.385.126)	(1.390.543.759)
Chi phí lãi vay	06	21.784.640.316	19.726.970.200
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	45.694.681.968	92.143.548.211
Thay đổi các khoản phải thu	09	101.429.094.681	(36.766.659.995)
Thay đổi hàng tồn kho	10	113.877.614.618	(21.304.150.416)
Thay đổi các khoản phải trả	11	(278.756.923.052)	75.264.613.993
Thay đổi chi phí trả trước	12	(1.181.676.326)	(3.676.423.350)
Tiền lãi vay đã trả	14	(35.555.269.143)	(21.351.550.889)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.512.427.717)	(12.542.008.378)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(56.004.904.971)	71.767.369.176
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(49.000.000)	(135.722.400)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.396.982)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(62.800.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	610.889.854	686.874.170
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	556.492.872	(62.248.848.230)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	85.568.625.125	118.684.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(82.007.418.000)	(120.187.033.238)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	3.561.207.125	(1.503.033.238)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(51.887.204.974)	8.015.487.708
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	76.888.809.921	30.809.847.480
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	25.001.604.947	38.825.335.188



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập
Ngày 28 tháng 08 năm 2023



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAI

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CHUNG**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

Chi tiết các công ty con tại ngày 30/06/2023 như sau:

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

Tại ngày 30/06/2023, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2022: 57,3%) tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 7,3% (31/12/2022: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Chi tiết các công ty liên kết tại ngày 30/06/2023 như sau:

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

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản, đầu tư công trình thủy điện và trồng cây cao su.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/06/2023 là 115 người (tại ngày 31/12/2022 là 76 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ HOẠT ĐỘNG**Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MÃ B 09a-DN/HN

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

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

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

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

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

Kỳ hoạt động

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

Kỳ hoạt động 06 tháng của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***Hàng tồn kho**

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tài sản cố định vô hình là Phần mềm, website và tài sản vô hình khác có thời gian khấu hao từ 02 - 03 năm

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ và chi phí môi giới liên quan đến việc bán căn hộ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tập đoàn và người bán (là đơn vị độc lập với Tập đoàn, gồm cả các khoản phải trả giữa Tập đoàn mẹ và công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận khi Công ty mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi nhận vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Doanh thu, thu nhập khác

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

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

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

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

Đối với kinh doanh bất động sản

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

Giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính: Được ghi nhận theo thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

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

- Đối với hoạt động của Dự án công trình nhà máy thủy điện IaGrai I, huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất điện với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2012 đến năm 2026), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2012 đến năm 2015) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến năm 2024).

- Đối với hoạt động của Dự án công trình nhà máy thủy điện IaGrai 2: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động thủy điện với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2017 đến năm 2031), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2017 đến năm 2020) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029).

- Đối với hoạt động của Dự án trồng cao su tại xã Ia Púch, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động trồng cây cao su với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2018 đến năm 2032), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2018 đến năm 2021) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2022 đến năm 2030).

- Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ các hoạt động này với mức thuế suất là 20%.

- Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Ước tính kế toán

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

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

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/06/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.550.528.971	1.451.284.170
Tiền gửi ngân hàng	23.451.075.976	75.437.525.751
	<u>25.001.604.947</u>	<u>76.888.809.921</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.185.977.638	-	5.185.977.638	
Công ty Cổ phần Lyn Property Bà Lại Thị Hoàng Yến	40.748.719.166	-	41.856.588.343	
	3.820.000.000	-	-	
Phải thu khách hàng khác				
Tổng Công ty Điện lực Miền	26.190.134.585	-	37.190.429.999	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Thiên Bình	29.677.328.000	-	29.677.328.000	
Các khách hàng khác	159.135.717.787	(1.131.520.000)	160.914.316.669	(1.531.520.000)
	<u>264.757.877.176</u>	<u>(1.131.520.000)</u>	<u>274.824.640.649</u>	<u>(1.531.520.000)</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trả trước cho các bên liên quan				
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	96.933.843.631	-	170.798.326.290	-
Trả trước cho người bán khác				
Công ty CP XD Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương	3.299.320.000	-	3.299.320.000	-
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam	-	-	6.797.766.444	-
Trả trước cho người bán khác	10.611.951.585	-	11.694.000.959	-
	<u>110.845.115.216</u>	<u>-</u>	<u>192.589.413.693</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island	3.395.331.000	-	-	-
Nộp theo thông báo số 613/ANDT-D2 ngày 16/4/2022	-	-	16.997.400.000	-
Các khoản tạm ứng	3.198.259.514	-	1.183.343.495	-
Các khoản phải thu khác	4.571.905.236	-	9.640.317.547	-
	<u>11.165.495.750</u>	<u>-</u>	<u>27.821.061.042</u>	<u>-</u>

(*) Công ty đã thu hồi khoản tiền bị tạm giữ theo Bản án số 184/2023/HS-PT ngày 03/4/2023 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh.

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (*)	8.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (*)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	28.200.000.000	-	30.200.000.000	-

(*) Là khoản cho vay liên quan đến khoản tiền ứng trước với Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn. Khoản cho vay này 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 vào Ủy ban Nhân dân 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cao Bằng cấp, đăng ký lần đầu ngày 05/9/2005.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN

	30/06/2023			01/01/2023		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	Trên 3 năm	1.000.000.000	-	Trên 3 năm	1.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngọc Phong Anh	Trên 3 năm	-	-	Trên 3 năm	400.000.000	-
Khách hàng khác	Trên 3 năm	131.520.000	-	Trên 3 năm	131.520.000	-
		1.131.520.000	-		1.531.520.000	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	28.896.611.415	-	29.167.083.949	-
Công cụ dụng cụ	151.288.000	-	-	-
Bất động sản dở dang (*)	6.595.241.722.448	-	6.704.369.300.428	-
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	-
Thành phẩm	6.739.151.776	-	4.289.044.104	-
Hàng hóa	564.810.221	-	564.810.221	-
Hàng hóa bất động sản (**)	461.600.176.104	-	460.464.813.370	-
	7.097.283.354.931	-	7.211.160.969.549	-

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

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(**) 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 30/06/2023, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.959.435.301 VND (01/01/2023: 27.913.980.756 VND) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai và ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay	175.429.712	337.816.144
Chi phí bảo lãnh	35.032.000	-
Chi phí môi giới	3.683.092.483	4.573.847.637
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.802.443.045	5.674.085.965
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	613.072.318	35.032.000
	<u>11.309.069.558</u>	<u>10.620.781.746</u>

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án " Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" tại Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh (*)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án " Khu dân cư Phước Kiến 2" tại Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh	67.378.527.500	-	67.378.527.500	-
Phải thu khác	11.663.045.120	-	11.663.045.120	-
	<u>153.354.314.060</u>	<u>-</u>	<u>153.354.314.060</u>	<u>-</u>

(*) 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 này, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai kháng cáo xin tiếp nhận phần đất còn lại thuộc dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong. Ngày 03/4/2023, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh đã tuyên án như đã tuyên ở cấp sơ thẩm.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt NamBáo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***MÃU B 09a-DN/HN****13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa & vật kiến trúc VND	Vườn cây cao su VND	Phương tiện vận tải VND	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYỄN GIÁ							
Tại 01/01/2023	784.532.955.096	381.178.939.798	76.450.982.767	271.207.137.395	1.163.006.121	66.545.455	1.514.599.566.632
Tăng trong kỳ	-	-	-	49.000.000	-	-	49.000.000
Tại 30/06/2023	784.532.955.096	381.178.939.798	76.450.982.767	271.256.137.395	1.163.006.121	66.545.455	1.514.648.566.632
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại 01/01/2023	(190.484.070.948)	(43.901.800.623)	(27.255.338.203)	(86.221.348.558)	(1.044.881.121)	(66.545.455)	(348.973.984.908)
Khấu hao trong kỳ	(17.014.251.258)	(9.529.473.492)	(2.368.453.014)	(6.564.690.708)	(8.437.500)	-	(35.485.305.972)
Tại 30/06/2023	(207.498.322.206)	(53.431.274.115)	(29.623.791.217)	(92.786.039.266)	(1.053.318.621)	(66.545.455)	(384.459.290.880)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2023	975.017.026.044	337.277.139.175	49.195.644.564	184.985.788.837	118.125.000	-	1.165.625.581.724
Tại 30/06/2023	992.031.277.302	327.747.665.683	46.827.191.550	178.470.098.129	109.687.500	-	1.130.189.275.752

Tại ngày 30/06/2023, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 625.193.998.591 VND (01/01/2023: 797.897.567.725 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Gia Lai (Thuyết minh số 22).

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 26.471.575.024 VND (tại ngày 01/01/2023 là 23.003.406.842 VND).

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2023	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại 30/06/2023	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY			
Tại 01/01/2023	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Tại 30/06/2023	-	(98.000.000)	(98.000.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2023	47.568.600.000	-	47.568.600.000
Tại 30/06/2023	47.568.600.000	-	47.568.600.000

Tại ngày 30/06/2023, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 47.586.600.000 VND (01/01/2023: 47.586.600.000 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai.

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 98.000.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là 98.000.000 VND).

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2023	27.412.370.931
Tại ngày 30/06/2023	27.412.370.931
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2023	(11.170.614.525)
Phân bổ trong kỳ	(548.247.420)
Tại ngày 30/06/2023	(11.718.861.945)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2023	16.241.756.406
Tại ngày 30/06/2023	15.693.508.986

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30/06/2023		
	Giá trị phần sở hữu tại ngày 01/01/2023 VND	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ VND	Giá trị phần sở hữu tại ngày 30/06/2023 VND
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	312.242.164.505	(1.564.599)	312.240.599.906
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	132.153.785.467	(240.944.971)	131.912.840.496
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	235.396.876.012	(19.995.158)	235.376.880.854
	679.792.825.984	(262.504.728)	679.530.321.256

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU B 09a-DN/HN

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

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

	30/06/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(90.366.456)	49.625.469.215
	49.715.835.671	(90.366.456)	49.625.469.215

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần Lyn Property	4.247.409.636	4.247.409.636	4.387.409.636	4.387.409.636
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	11.743.494.815	11.743.494.815	72.152.061.649	72.152.061.649
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	35.274.642.333	35.274.642.333	33.210.687.803	33.210.687.803
	51.265.546.784	51.265.546.784	109.750.159.088	109.750.159.088

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trả trước của bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	97.576.148.661	97.576.148.661	97.576.148.661	97.576.148.661
Công ty Cổ phần Lyn Property	57.966.052.702	57.966.052.702	169.770.693.058	169.770.693.058
Bà Lại Thị Hoàng Yến	28.858.823.730	28.858.823.730	28.858.823.730	28.858.823.730
Trả trước của khách hàng khác				
Người mua trả tiền trước khác	56.682.486.525	56.682.486.525	70.958.821.757	70.958.821.757
	241.083.511.618	241.083.511.618	367.164.487.206	367.164.487.206

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. Công ty đã xuất hóa đơn theo quy định.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023 VND	Số phát sinh trong kỳ		30/06/2023 VND
		Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	4.959.374.116	1.119.958.714	3.839.415.402
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.399.571.500	2.136.899.999	1.512.427.717	14.024.043.782
Thuế thu nhập cá nhân	4.274.794	955.142.597	923.949.696	35.467.695
Thuế tài nguyên	833.362.823	2.387.008.551	1.855.339.168	1.365.032.206
Các khoản thuế và lệ phí khác	355.359.887	1.354.167.742	1.444.535.805	264.991.824
	14.592.569.004	11.792.593.005	6.856.211.100	19.528.950.909

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	9.121.682.868	23.778.864.557
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Trung (*)	44.990.301.864	44.990.301.864
Chi phí xây dựng dự án	-	86.403.379.298
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.920.877.521	19.690.257.903
	<u>58.032.862.253</u>	<u>174.862.803.622</u>

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	272.071.285.817	272.071.285.817
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Mặt Trời	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Lyn Property	12.585.763.496	12.585.763.496
Bà Nguyễn Thị Như Loan	95.329.549.945	91.654.549.945
Ông Lâu Đức Duy	95.881.449.000	99.881.449.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	23.427.900.000	9.357.900.000
Ông Lại Thế Hà	23.215.000.000	29.535.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (*)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Công ty TNHH DTPTN Ngọc Đông Dương	60.480.000.000	60.480.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B	83.000.000.000	83.000.000.000
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	194.712.336.632
Công ty Cổ phần Giải trí Đại dương Vũng Tàu	300.000.000.000	300.000.000.000
Nhận tiền cọc dự án bất động sản	20.822.848.909	-
Các khoản phải trả khác	85.610.356.007	157.455.582.309
	<u>4.350.778.639.806</u>	<u>4.346.376.017.199</u>

(*) Khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island theo thỏa thuận thực hiện Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh. Công ty tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Khu dân cư Bắc Phước Kiển 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 65ha đất tại Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển. Ngày 10/5/2023, Hội đồng Trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (“VIAC”) đã đưa ra Phán quyết rằng Công ty đã chấm dứt hợp đồng hứa mua, hứa bán dự án khu Dân cư Bắc Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh ký ngày 29/3/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Sunny Island”) đúng theo quy định và buộc Sunny Island phải hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng mà Sunny Island đã nhận theo biên bản giao nhận ngày 27/4/2017 và 17/7/2017. Hiện Công ty đang tiếp tục làm việc với Sunny Island để xử lý nghĩa vụ đối với hợp đồng này.

(**) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm thường niên năm 2017 ngày 29/06/2017, giá trị cổ tức bằng tiền mặt công ty phải trả cho các cổ đông là 412.693.965.000 VND. Tính đến thời điểm 30/06/2023, Công ty còn phải trả cổ tức cho các cổ đông là 194.712.336.632 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG – GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá,
Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt NamBảo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH****MẪU B 09a-DN/HN**

	01/01/2023		Số phát sinh		30/06/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	286.847.943.325	286.847.943.325	105.031.125.125	82.007.418.000	309.871.650.450	309.871.650.450
Vay cá nhân	177.808.525.325	177.808.525.325	-	13.500.000.000	164.308.525.325	164.308.525.325
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TM Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	31.650.000.000	31.650.000.000	19.462.500.000	15.450.000.000	35.662.500.000	35.662.500.000
Vay dài hạn	307.725.000.000	307.725.000.000	-	19.462.500.000	288.262.500.000	288.262.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	307.725.000.000	307.725.000.000	-	19.462.500.000	288.262.500.000	288.262.500.000
	594.572.943.325	594.572.943.325	105.031.125.125	101.469.918.000	598.134.150.450	598.134.150.450

Ngày 12/01/2023 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2023/HĐHM/CMB với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1401/2019/HĐBĐ ký ngày 05/11/2019.

Hợp đồng vay các cá nhân có thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 11%/năm. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

Khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 và Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 130/17/VCB ngày 09/08/2017. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện la Grai 2 và dự án Thủy điện Ayun Trung. Tài sản đảm bảo là hàng hóa bất động sản, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn, chi phí xây dựng nhà máy Thủy điện Ayun Trung, toàn bộ phần góp vốn của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường và quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Như Loan, số tiết kiệm thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My (Thuyết minh số 10 và 13).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MẪU B 09a-DN/HN

VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	35.662.500.000	31.650.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	208.162.500.000	195.750.000.000
Sau năm năm	80.100.000.000	111.975.000.000
	323.925.000.000	339.375.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(35.662.500.000)	(31.650.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	288.262.500.000	307.725.000.000

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đồng thiểu số VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	491.412.227.476	222.165.526.895	4.307.354.520.192
Lợi nhuận Điều chỉnh khác	-	-	-	-	22.685.350.942	9.211.163.722	31.896.514.664
	-	-	-	-	(631.773.207)	-	(631.773.207)
Tại ngày 31/12/2022	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	513.465.805.211	231.376.690.617	4.338.619.261.649
Lợi nhuận Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(13.611.348.782)	(57.378.578)	(13.668.727.360)
	-	-	-	-	(291.170)	1	(291.169)
Tại ngày 30/06/2023	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	499.854.165.259	231.319.312.040	4.324.950.243.120

Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan	1.019.222.600.000	1.019.222.600.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	393.849.700.000	393.849.700.000
Các cổ đông khác	1.338.220.800.000	1.338.220.800.000
	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

	30/06/2023	01/01/2023
Cổ phiếu	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
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>	<i>275.129.310</i>	<i>275.129.310</i>
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(169)</i>	<i>(169)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
- <i>Cổ phần phổ thông</i>	<i>275.129.141</i>	<i>275.129.141</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND

24. DOANH THU THUẦN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bất động sản	137.658.226.575	574.379.514.788
Doanh thu bán điện	50.865.285.404	61.109.077.607
Doanh thu bán cao su	19.782.200.000	14.683.100.000
Doanh thu khác	2.406.610.954	1.448.586.185
	<u>210.712.322.933</u>	<u>651.620.278.580</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bất động sản	123.060.526.645	524.357.061.395
Giá vốn điện	34.058.088.215	35.059.326.692
Giá vốn cao su	29.473.736.844	17.623.255.464
Giá vốn khác	2.405.121.853	1.111.111.110
	<u>188.997.473.557</u>	<u>578.150.754.661</u>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	610.889.854	1.390.543.759
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	35.223.472
	<u>610.889.854</u>	<u>1.425.767.231</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	21.784.640.316	19.726.970.200
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	104.151.825	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	47.977	7.313.772
	<u>21.888.840.118</u>	<u>19.734.283.972</u>

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	162.386.432	118.599.641
Chi phí môi giới	1.297.416.851	2.316.740.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	900.000.000	1.680.089.441
	2.359.803.283	4.115.429.786

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.938.753.664	4.252.499.567
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(400.000.000)	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	701.020.824	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	1.341.323.850
Thuế, phí và lệ phí	18.367.483	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.040.760.889	5.850.661.761
Chi phí khác	5.321.931.145	2.147.450.257
	12.620.834.005	13.591.935.435

30. LỢI NHUẬN KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Thu từ phạt hợp đồng	2.791.350.227	2.469.838.149
Khác	3.170.133.288	4.289.189.329
Thu nhập khác	5.961.483.515	6.759.027.478
Chi phí đền bù hợp đồng	-	(80.907.030)
Chi ủng hộ cho các hoạt động người nghèo/phòng, chống dịch Covid19	-	(153.000.000)
Các khoản phạt	(388.185.241)	-
Khác	(2.246.381.787)	(6.174.053.440)
Chi phí khác	(2.634.567.028)	(6.407.960.470)
Lợi nhuận khác	3.326.916.487	351.067.008

31. CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	2.136.899.999	8.187.186.540
	2.136.899.999	8.187.186.540

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.611.348.782)	28.621.877.107
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(13.611.348.782)	28.621.877.107
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(49)	104

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí Nguyên vật liệu	8.380.508.049	550.883.964
Chi phí nhân công	13.637.101.720	14.537.820.442
Chi phí khấu hao TSCĐ	35.397.886.728	36.043.177.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.652.110.579	209.727.872.818
Chi phí khác	19.722.294.000	10.172.583.130
	80.789.901.076	271.032.337.480

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên Hội đồng quản trị
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 Quản trị
Công ty Cổ phần Thủy điện Mặt Trời	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý
Công ty TNHH TM XD ĐT 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 Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Mượn tiền	28.915.000.000	25.770.000.000
Đã thanh toán	25.240.000.000	23.850.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Mượn tiền	28.750.000.000	57.000.000.000
Đã thanh toán	14.680.000.000	8.200.000.000
Chi trả tiền	3.820.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Mượn tiền	-	9.000.000.000
Đã thanh toán	-	4.000.000.000
Ông Lại Thế Hà		
Mượn tiền	6.010.000.000	-
Đã thanh toán	12.330.000.000	-
Ông Lâu Đức Duy		
Mượn tiền	6.000.000.000	-
Đã thanh toán	10.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Thi công công trình	-	198.531.860.802
Đã thanh toán	-	279.202.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	-	121.228.892.608
Doanh thu bất động sản	-	5.577.422.189
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	-	33.191.594.450
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	-	263.778.858.100
Doanh thu bất động sản	117.689.095.116	542.953.542.023
Doanh thu khác	31.238.359	19.074.237
Đã thanh toán	1.640.000.000	-
Đã thu tiền	63.691.475	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Trả tiền mượn	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Mặt Trời		
Thu tiền chuyển nhượng dự án	48.000.000.000	-

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**MẪU B 09a-DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)****Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

		Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 <u>VND</u>
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	66.000.000
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	66.000.000
Lương và các khoản thu nhập khác		132.000.000

SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 6, 17, 18, 21.

35. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

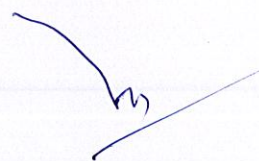
36. VẤN ĐỀ KHÁC


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


Tại ngày 27/6/2023, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra thông báo số 89/TB-TLVDS về việc thụ lý việc dân sự. Theo thông báo này, Công ty CP Đầu tư Sunny Island yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu Hủy phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 63/20 HCM ngày 10/5/2023 của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam.

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 05/3/2023 Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 63/NQ-HĐQT về chủ trương chuyển nhượng dự án thủy điện IaGraï 1, Gia Lai có công suất 10,8 MW. Việc chuyển nhượng dự án sẽ được thực hiện trong thời gian tới.


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập
Ngày 28 tháng 08 năm 2023


Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- 000 -----

Số: 01/GT-QCG

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận trên
BCTC giữa niên độ trước và sau kiểm toán

Gia Lai, ngày 28 tháng 8 năm 2023

Kính gửi:

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GD&ĐT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Liên quan đến chênh lệch lợi nhuận tại Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán DFK Việt Nam. Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai xin giải trình như sau:

A. Báo cáo tài chính riêng:

Dvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu BCTC đã kiểm toán	Số liệu BCTC 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	(10.458)	(7.056)	(3.402)	48,22
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(12.481)	(9.079)	(3.402)	37,48

B. Báo cáo tài chính hợp nhất:

C. Dvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu BCTC đã kiểm toán	Số liệu BCTC 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	(11.479)	(8.077)	(3.402)	42,13
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(13.669)	(10.297)	(3.372)	32,74

Nguyên nhân: Ghi nhận phí trọng tài theo Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 63/20 HCM giữa Công ty CP Quốc Cường Gia Lai và Công ty CP đầu tư Sunny Island được lập ngày 10/05/2023 bởi Hội đồng trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam.

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

Trân trọng!

Nơi nhận: *Ký*

- Như kính gửi;
- Lưu VT



Nguyễn Thị Như Loan