



**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 HỢP NHẤT**

**NĂM 2023**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- o0o -----

Số: 29.01/GT-QCG

V/v: Giải trình chênh lệch DT & LN  
Quý 4 năm 2023 so với cùng kỳ

Gia Lai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

**Kính gửi:****- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**  
**- SỞ GD&ĐT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai (mã chứng khoán: QCG) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận quý 4 năm 2023 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Báo cáo tài chính riêng:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Chênh lệch	% tăng +/giảm (-)
Doanh thu	127.969	70.037	57.93	82,72
Lợi nhuận kế toán trước thuế	13.754	(8.501)	22.25	261,79

2. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Chênh lệch	% tăng +/giảm (-)
Doanh thu	154.902	97.312	57.59	59
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.339	(15.963)	30.30	190

**Nguyên nhân:** Doanh thu và lợi nhuận quý 4/2023 tăng so với cùng kỳ năm 2022 là do sản phẩm bất động sản bàn giao cho khách hàng tăng và chi phí tài chính giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2022.

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

**Trân trọng!****Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT

**TỔNG GIÁM ĐỐC***Nguyễn Thị Như Loan*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7,531,076,879,015</b>	<b>7,835,459,051,598</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>28,484,961,022</b>	<b>76,888,809,921</b>
111	1. Tiền	5	28,484,961,022	76,888,809,921
112	2. Các khoản tương đương tiền			
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	6	<b>0</b>	<b>211,317,131</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		0	
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		0	
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			211,317,131
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>441,601,066,907</b>	<b>523,903,595,384</b>
131	1. Phải thu khách hàng	7	284,787,071,015	274,824,640,649
132	2. Trả trước cho người bán	8	128,946,850,691	192,589,413,693
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		22,900,000,000	30,200,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	9	6,098,665,201	27,821,061,042
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(1,131,520,000)	(1,531,520,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			0
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>7,036,189,115,215</b>	<b>7,211,160,969,549</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	7,036,189,115,215	7,211,160,969,549
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	11	0	0
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24,801,735,871</b>	<b>23,294,359,613</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9,714,523,063	10,620,781,746
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15,083,575,521	12,667,653,630
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3,637,287	5,924,237
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			0
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,053,634,786,481</b>	<b>2,113,227,897,933</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	9	<b>158,979,314,060</b>	<b>153,354,314,060</b>
216	6. Phải thu dài hạn khác		158,979,314,060	153,354,314,060
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1,142,853,120,003</b>	<b>1,213,194,181,724</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	<b>1,095,284,520,003</b>	<b>1,165,625,581,724</b>
222	Nguyên giá		1,514,702,800,268	1,514,599,566,632
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(419,418,280,265)	(348,973,984,908)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	<b>47,568,600,000</b>	<b>47,568,600,000</b>
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,666,600,000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>15,145,261,566</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		(12,267,109,365)	(11,170,614,525)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3,068,412,623</b>	<b>91,646,706</b>
241	1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn		0	
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	3,068,412,623	91,646,706
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	15	<b>732,310,451,518</b>	<b>729,418,343,176</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		0	0
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		682,685,770,674	679,792,825,984
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		(91,154,827)	(90,318,479)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1,278,226,711</b>	<b>927,655,861</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1,278,226,711	927,655,861
268	2. Tài sản dài hạn khác		0	
269	3. Lợi thế thương mại		0	
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9,584,711,665,496</b>	<b>9,948,686,949,531</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT ( tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5,235,796,164,126</b>	<b>5,610,067,687,882</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4,967,036,434,435</b>	<b>5,301,241,869,253</b>
311	1. Phải trả người bán	17	45,054,055,239	109,750,159,088
312	2. Người mua trả tiền trước	18	230,327,222,354	367,164,487,206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	21,209,221,991	14,592,569,004
314	4. Phải trả người lao động		1,156,890,802	1,195,757,009
315	5. Chi phí phải trả	20	62,794,433,174	174,862,803,622
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	4,292,417,827,625	4,346,376,017,199
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	313,696,650,450	286,847,943,325
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		380,132,800	452,132,800
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>268,759,729,691</b>	<b>308,825,818,629</b>
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20		0
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	268,237,500,000	307,725,000,000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		522,229,691	1,100,818,629
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4,348,915,501,370</b>	<b>4,338,619,261,649</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>4,348,915,501,370</b>	<b>4,338,619,261,649</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		525,667,791,809	513,465,805,211
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		510,189,085,443	490,780,454,269
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		15,478,706,366	22,685,350,942
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		229,470,943,740	231,376,690,617
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9,584,711,665,496</b>	<b>9,948,686,949,531</b>

Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Phạm Hoàng Phương  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023


CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ 01/01 đến 31/12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		154,902,496,873	97,312,518,917	432,487,596,439	1,265,783,111,229
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	02		(133,328,864)		(133,328,864)	
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>154,769,168,009</b>	<b>97,312,518,917</b>	<b>432,354,267,575</b>	<b>1,265,783,111,229</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	(114,928,658,779)	(62,890,728,911)	(349,108,952,257)	(1,128,732,269,908)
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>39,840,509,230</b>	<b>34,421,790,006</b>	<b>83,245,315,318</b>	<b>137,050,841,321</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	5,457,008	50,185,637	633,152,054	11,488,100,566
7. Chi phí tài chính	22	27	(13,874,618,325)	(27,747,456,374)	(46,864,435,034)	(57,261,344,802)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		(13,858,079,283)	(27,644,246,002)	(46,743,674,511)	(57,228,841,610)
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24		3,195,383,240	(76,941,524)	2,892,944,690	(471,843,848)
9. Chi phí bán hàng	25		437,525,765	(12,996,528,628)	(2,372,277,518)	(18,065,654,797)
10. C Phí quản lý doanh nghiệp	26		(9,146,641,143)	(6,045,515,306)	(25,525,278,738)	(24,958,865,237)
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>20,457,615,775</b>	<b>(12,394,466,189)</b>	<b>12,009,420,772</b>	<b>47,781,233,203</b>
12. Thu nhập khác	31	28	1,768,705,994	1,985,613,474	9,343,225,374	12,582,523,855
13. Chi phí khác	32	28	(7,886,372,004)	(5,554,388,708)	(12,158,786,559)	(16,071,076,223)
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(6,117,666,010)</b>	<b>(3,568,775,234)</b>	<b>(2,815,561,185)</b>	<b>(3,488,552,368)</b>
<b>15. Tổng LN kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>14,339,949,765</b>	<b>(15,963,241,423)</b>	<b>9,193,859,587</b>	<b>44,292,680,835</b>
16. C Phí thuế TNDN hiện hành	51		(1,276,490,670)	6,319,809,759	524,082,364	(12,301,797,401)
17. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52		639,076,648	(15,388,305)	578,588,938	(94,368,770)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>13,702,535,743</b>	<b>(9,658,819,969)</b>	<b>10,296,530,889</b>	<b>31,896,514,664</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15,478,706,366	(5,410,378,294)	12,202,277,768	22,685,350,942
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1,776,170,623)	(4,248,441,675)	(1,905,746,879)	9,211,163,722
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		56	(20)	44	82



Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập  
 Ngày 29 tháng 01 năm 2024



Phạm Hoàng Phương  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan  
 Tổng giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ 01/01 đến 31/12	
			Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		9,193,859,587	44,292,680,835
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		71,540,790,197	72,244,434,559
3	Các khoản dự phòng		(399,163,652)	(4,073,064,040)
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		119,924,175	(153,520,692)
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1,746,129,271)	(11,430,292,999)
6	Chi phí lãi vay		46,743,674,511	57,228,841,610
7	Điều chỉnh khác			142,500,000
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>125,452,955,547</b>	<b>158,109,079,273</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		78,244,037,788	(83,614,689,439)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		174,971,854,334	58,738,042,675
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(357,032,136,505)	(198,039,496,811)
12	Tăng giảm chi phí trả trước		555,687,833	(3,872,992,313)
14	Tiền lãi vay đã trả		(58,597,339,175)	(35,428,493,093)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8,638,035,518)	(17,153,761,789)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		11,639,000,000	210,000,000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(142,000,000)	(160,000,000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(33,545,975,697)</b>	<b>(121,212,311,497)</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		(3,171,646,259)	(528,294,485)
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		200,000,000	14,500,000,000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(64,300,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			76,500,000,000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		752,565,932	1,418,975,868
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(2,219,080,327)</b>	<b>27,590,681,383</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ 01/01 đến 31/12	
			Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		85,568,625,125	393,123,943,325
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(98,207,418,000)	(253,423,435,000)
36	Chi trả cổ tức			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(12,638,792,875)	139,700,508,325
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(48,403,848,899)	46,078,878,211
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	5	76,888,809,921	30,809,847,480
61	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			84,230
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	28,484,961,022	76,888,809,921



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024



Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (“Công ty”) là 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.

Công ty 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 hành của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê, cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư xây dựng công trình thủy điện, trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh cà phê và sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tọa lạc tại số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Hình thức sở hữu vốn**

Chi tiết các công ty con:

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

(\*) Tại ngày 31/12/2023, Công ty nắm giữ 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% tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Chi tiết các công ty liên kết:

ST T	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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

## **2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

## **2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

## **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con Quý 4/2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 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*

##### *Bất động sản tồn kho*

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

##### *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.

Tập đoàn 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, công cụ và 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 hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định 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 cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Tập đoàn nhận được 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 tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

### 3.5 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao 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, thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

### **3.6 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 Tập đoàn.

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.

### **3.8 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 hợp nhất 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.

### **3.9 Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ.

Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được, từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**3.11 Đầu tư khác**

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

**3.12 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính**

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 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 hợp nhất. 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► *Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 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 Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các 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 năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 thời điểm 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 việc hoàn trả 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.

*Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

*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 Tập đoàn được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 3.19 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 kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

#### *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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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.

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 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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, hoặc Tập đoàn 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

**3.19 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu tạo ra từ hoạt động bất động sản, cao su, thủy điện, bán cà phê và gỗ. Tập đoàn hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

QUỐC CƯỜNG  
GIỚI THIỆU  
C  
GIA  
LAI



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ SÁP NHẬP

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	2.927.199.105	1.451.284.170
Tiền gửi ngân hàng	25.557.761.917	75.437.525.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.484.961.022</b>	<b>76.888.809.921</b>

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu bên thứ ba	232.919.739.352	227.782.074.668
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	51.867.331.663	47.042.565.981
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>284.787.071.015</b>	<b>274.824.640.649</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước bên thứ ba ( <i>i</i> )	19.961.007.060	21.791.087.403
Trả trước bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	108.985.843.631	170.798.326.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.946.850.691</b>	<b>192.589.413.693</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.131.520.000)	(1.531.520.000)

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

- KHOẢN PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu từ bên thứ ba	6.098.665.201	27.821.061.042
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.098.665.201</b>	<b>27.821.061.042</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**- KHOẢN PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Đầu tư dự án Tân Phong (i)	91.576.741.440	74.312.741.440
Dự án khu dân cư Phước Kiển(ii)	67.378.527.500	67.378.527.500
Phải thu khác	24.045.120	11.663.045.120
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.979.314.060</u></b>	<b><u>153.354.314.060</u></b>

(i) Đây là khoản đầu tư của Công ty để phát triển dự án tại Quận7, TP HCM.

(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.

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

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Số đầu năm	1.131.520.000	1.531.520.000
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Số cuối năm	<b><u>1.131.520.000</u></b>	<b><u>1.531.520.000</u></b>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Bất động sản dở dang(*)	6.531.650.853.604	6.704.369.300.428
Bất động sản hàng hóa	463.655.488.122	460.464.813.370
Nguyên vật liệu	29.318.536.016	29.167.083.949
Chi phí sản xuất dở dang gỗ	4.089.594.967	4.089.594.967
Hàng hóa	564.810.221	564.810.221
Thành phẩm	4.200.276.114	4.289.044.104
Chi phí khai thác mỏ cao su	2.709.556.171	8.216.322.510
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.036.189.115.215</b>	<b>7.211.160.969.549</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0	0
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>7.036.189.115.215</b>	<b>7.211.160.969.549</b>

(\*) Bất động sản dở dang đang xây dựng chủ yếu bao gồm các các khoản chi phí đền bù, tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên trực tiếp đến các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cây lâu năm	Tổng cộng	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>							
Số dư đầu năm	784.532.955.096	271.408.682.850	76.450.982.767	1.028.006.121	381.178.939.798	1.514.599.566.632	
Tăng trong năm		103.233.636				103.233.636	
Giảm trong năm							
Số dư cuối năm	784.532.955.096	271.511.916.486	76.450.982.767	1.028.006.121	381.178.939.798	1.514.702.800.268	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>							
Số dư đầu năm	190.168.820.948	86.644.469.618	27.230.887.598	1.028.006.121	43.901.800.623	348.973.984.908	
Khấu hao tăng trong năm	33.796.725.100	12.904.537.497	4.684.085.776		19.058.946.984	70.444.295.357	
Khấu hao giảm trong năm							
Số dư cuối năm	223.965.546.048	99.549.007.115	31.914.973.374	1.028.006.121	62.960.747.607	419.418.280.265	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	594.364.134.148	184.764.213.232	49.220.095.169	0	337.277.139.175	1.165.625.581.724	
Số cuối năm	560.567.409.048	171.962.909.371	44.536.009.393	0	318.218.192.191	1.095.284.520.003	

Tài sản cố định của Công ty đã được dùng để thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (thuyết minh số 22).



## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</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	<b>47.666.600.000</b>
Tăng (giảm) trong kỳ		-	-
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>98.000.000</u>	<u><b>47.666.600.000</b></u>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm		(98.000.000)	<b>(98.000.000)</b>
Khấu hao trong kỳ		-	-
Thanh lý tài sản		-	-
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>(98.000.000)</u>	<u><b>(98.000.000)</b></u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u><b>47.568.600.000</b></u>
Số cuối năm	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u><b>47.568.600.000</b></u>

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

#### 15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

VNĐ

	<b>Giá trị phần sở hữu đầu năm</b>	<b>Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ</b>	<b>Giá trị phần sở hữu cuối kỳ</b>
Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	312.242.164.505	(2.369.173)	312.239.795.332
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	132.153.785.467	2.932.494.680	135.086.280.147
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	235.396.876.012	(37.180.817)	235.359.695.195
<b>Cộng</b>	<b>679.792.825.984</b>	<b>2.892.944.690</b>	<b>682.685.770.674</b>

#### 15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Bao gồm khoản đầu tư tương ứng với 14,9% quyền sở hữu và quyền biểu quyết vào Công ty Cổ phần Sông Mã có trụ sở đăng ký tại số 62 Võ Văn Tần, phường Võ Thị Sáu, Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.

# Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## 16. VAY NGÂN HÀNG

VND

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	109.900.625.125	77.389.418.000
Vay cá nhân	164.308.525.325	177.808.525.325
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	39.487.500.000	31.650.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>313.696.650.450</b>	<b>286.847.943.325</b>

### Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	109.900.625.125	29/05/2024	Tài trợ vốn lưu động	10.8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng

### TỔNG CỘNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Phải trả bên thứ ba	35.328.104.340	33.210.687.803
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	9.725.950.899	76.539.471.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.054.055.239</b>	<b>109.750.159.088</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Đây chủ yếu là số dự 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.

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

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.237.453.618	13.399.280.331
Thuế khác	16.971.768.373	1.193.288.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.209.221.991</b>	<b>14.592.569.004</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Lãi vay phải trả	56.045.129.404	68.773.711.876
Chi phí xây dựng	-	88.309.609.072
Khác	6.749.303.770	17.779.482.674
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>62.794.433.174</b>	<b>174.862.803.622</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiến	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
Phải trả bên thứ ba	760.975.136.698	795.647.918.941
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	648.642.690.927	667.928.098.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.292.417.827.625</b>	<b>4.346.376.017.199</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**22. VAY DÀI HẠN**

VNĐ

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	268.237.500.000	307.725.000.000
Vay dài hạn khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.237.500.000</b>	<b>307.725.000.000</b>

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Gia Lai	103.875.000.000	Tháng 4/2029	Tài trợ dự án thủy điện lagrai 2	8,4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Xã Ia Puch - Huyện Chư Rông- Tỉnh Gia Lai ; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án thủy điện lagrai 2
	203.850.000.000	Tháng 6/2029	Tài trợ dự án thủy điện Ayun Trung .	8,4	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất tại địa chỉ phường 7, quận 8, TP. HCM; Công trình Nhà máy thủy điện Ayun Trung tại xã Trang, huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai và vốn góp của Công ty CP Quốc Cường Gia Lai tại Công ty CP thủy điện Quốc Cường.

**TỔNG CỘNG** **307.725.000.000**

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 39.487.500.000  
 Nợ dài hạn 268.237.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của CĐ thiểu số	Cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	35.249.925.221	-1.690.000	491.412.227.476	222.165.526.895	4.307.354.520.192
Số cuối năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	35.249.925.221	-1.690.000	513.465.805.211	231.376.690.617	4.338.619.261.649
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	35.249.925.221	-1.690.000	513.465.805.211	231.376.690.617	4.338.619.261.649
Số cuối năm	2.751.293.100.000	807.235.430.600	35.249.925.221	-1.690.000	525.667.791.809	229.470.943.740	4.348.915.501.370



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	VNĐ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

**23.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Số cổ phiếu được phép phát hành	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 thường</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 thường</i>	275.129.141	275.129.141

**23.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

	VNĐ	
	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	12.202.277.768	22.685.350.942
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	44	82

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**24. DOANH THU THUẦN**

	Quý 4/2023	Quý 4/2022	VNĐ
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>154.902.496.873</b>	<b>97.312.518.917</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Doanh thu bất động sản</i>	71.081.952.682	18.911.125.838	
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	31.755.367.273	25.579.121.117	
<i>Doanh thu bán điện</i>	52.065.176.918	52.822.271.962	
<b>Trừ</b>			
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(133.328.864)	-	
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>154.769.168.009</b>	<b>97.312.518.917</b>	

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4/2023	Quý 4/2022	VNĐ
Lãi tiền gửi	5.457.008	50.055.537	
Khác		130.100	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.457.008</b>	<b>50.185.637</b>	

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4/2023	Quý 4/2022	VNĐ
Giá vốn bất động sản	62.920.394.441	11.592.198.271	
Giá vốn bán hàng hóa	30.863.548.710	29.509.963.198	
Giá vốn bán điện	21.144.715.628	21.788.567.442	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.928.658.779</b>	<b>62.890.728.911</b>	

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4/2023	Quý 4/2022	VNĐ
Chi phí lãi vay	13.873.851.633	27.644.246.002	
Khác	766.692	103.210.372	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.874.618.325</b>	<b>27.747.456.374</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Quý 4/2023</i>	<i>Quý 4/2022</i>
		<i>VND</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.768.705.994</b>	<b>1.985.613.474</b>
Tiền bồi thường hợp đồng	189.292.237	309.994.597
Thu nhập khác	1.579.413.757	1.675.618.877
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.886.372.004)</b>	<b>(5.554.388.708)</b>
Phí bồi thường, phạt	(477.807.767)	(383.900.299)
Chi phí khác	(7.408.564.237)	(5.170.488.409)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(6.117.666.010)</b>	<b>(3.568.775.234)</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**Hoạt động bất động sản và hoạt động khác**

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế.

**Hoạt động thủy điện**

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012 cho dự án thủy điện lagrai 1 và năm 2017 cho dự án thủy điện lagrai 2) và được giảm 50% thuế TNDN trong 7 năm tiếp theo.

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

**Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Quý 4/2023</i>	<i>Quý 4/2022</i>
		<i>VND</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.276.490.670	(6.319.809.759)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.276.490.670</b>	<b>(6.319.809.759)</b>

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

**Phải thu khách hàng**

Công Ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Mua hàng	5.272.994.433
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Mua hàng	42.774.337.230
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mua hàng	3.820.000.000
			<b>51.867.331.663</b>

**Trả trước người bán**

Cty TNHH TM XD ĐT PT nhà Hưng Thịnh	Xây dựng	108.933.843.631
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	52.000.000
		<b>108.985.843.631</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn khác**

Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Dịch vụ	172.456.084
Cty CP TM XD ĐT PT nhà Hưng Thịnh	Bên liên quan	Xây dựng	9.553.494.815
			<b>9.725.950.899</b>

**Các khoản phải trả, phải nộp khác**

Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (An Vui)	Bên liên quan	mượn tiền	272.007.211.817
Công ty TNHH XD \$ KD Nhà Phạm Gia	Bên liên quan	mượn tiền	152.842.150.000
Lại Thế Hà	Bên liên quan	mượn tiền	20.035.000.000
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	mượn tiền	16.002.900.000
Lâu Đức Duy	Bên liên quan	mượn tiền	70.881.449.001
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	mượn tiền	12.585.763.496
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	mượn tiền	94.736.216.613
Công ty CP Thủy Điện Mặt Trời	Bên liên quan	Mượn tiền	9.552.000.000
			<b>648.642.690.927</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**31. CHÊNH LỆCH DOANH THU , CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	ĐVT: Triệu đồng	
		Quý 4/2023	Quý 4/2022
Doanh thu	59%	154.902	97.312
Lợi nhuận kế toán trước thuế	190%	14.339	(15.963)

**- Nguyên nhân tăng (giảm) HĐKD trong quý 4/2023 so với quý 4/2022:**


+ Doanh thu: Doanh thu các hoạt động trong Quý 4/2023 tăng so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ 59% tương ứng về giá trị tăng 57,59 tỷ đồng.

+ Lợi nhuận trước thuế: Lợi nhuận Quý 4/2023 tăng 190% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng giá trị tăng 30,30 tỷ đồng.

Lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng từ tình hình bàn giao căn hộ cho khách hàng

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chủ yếu cần phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 29 tháng 01 năm 2024



Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Như Loan  
Tổng Giám đốc

