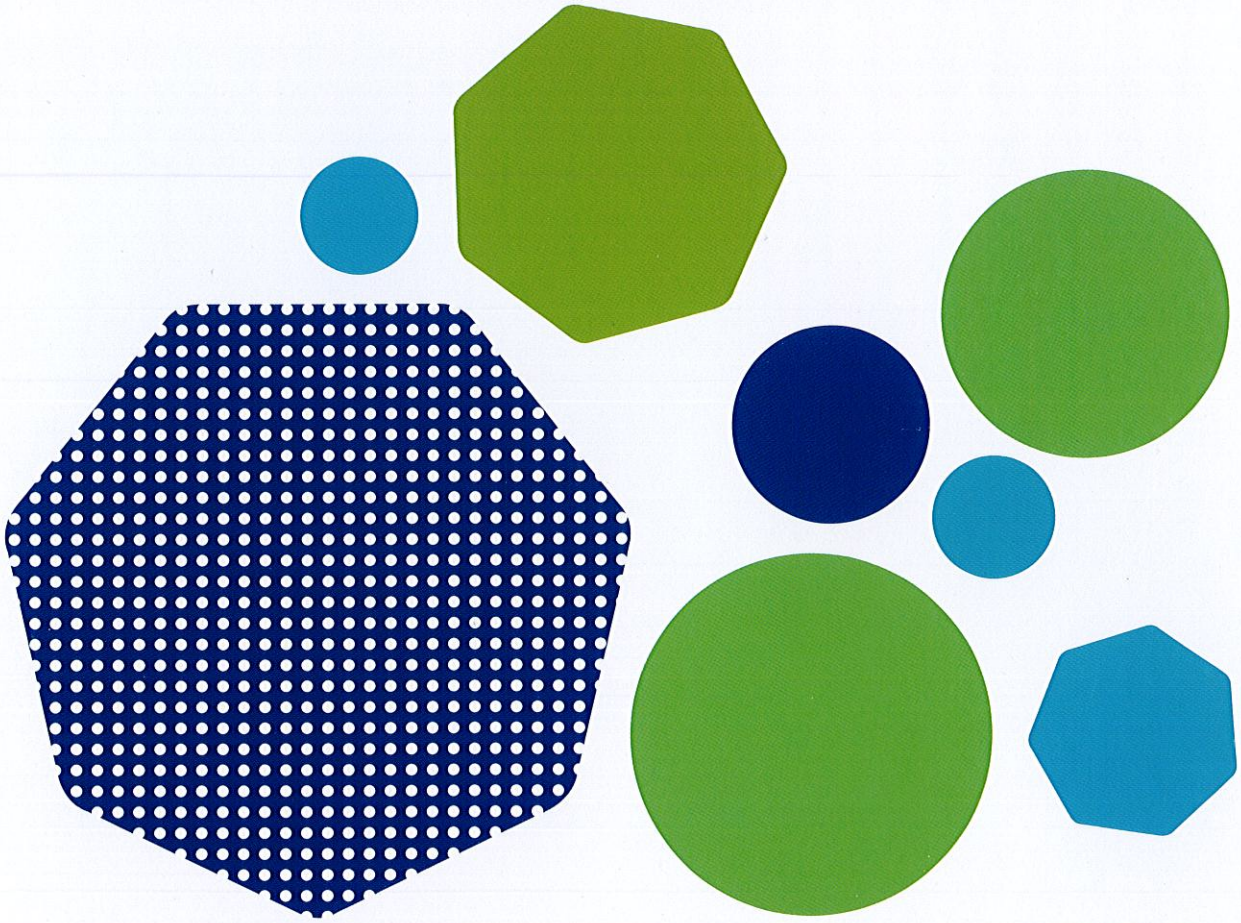
UHY Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022



Thành viên độc lập của Hãng UHY Quốc tế

Giúp Khách hàng phát triển thịnh vượng

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
Ký ngày: 1/4/2023 10:55:33

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022



Tháng 3 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 5900409387, đăng ký lần đầu ngày 21/03/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 20 vào ngày 07/9/2022 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên
Bà Trần Thị Hương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/6/2022)

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện pháp luật

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Bị đơn") ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam ("VIAC") liên quan đến Vụ tranh chấp số 63/20 phát sinh từ Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được Hội đồng Trọng tài tiếp tục giải quyết tại Phiên họp ngày 06/01/2023 và tiếp tục tổ chức lại Phiên họp dự kiến ngày 10/4/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh 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 Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 35/2023/UHY-BCKT

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

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 43 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Thuyết minh số 32.2 "Nợ tiềm tàng": Vào ngày 09 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Bị đơn") ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam ("VIAC") liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam ("VIAC") thụ lý, giải quyết. Theo yêu cầu của Hội đồng Trọng tài, Công ty đã chấp hành và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch làm sáng tỏ nội dung tại các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021, 14/01/2022, 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

- Liên quan đến sự kiện Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nhận chuyển nhượng phần đất tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (32 ha) từ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Cơ quan An ninh điều tra - Công an thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai nộp lại số tiền 16.997.400.000 đồng (là vật chứng của vụ án) để phục vụ công tác điều tra. Công ty đã nộp số tiền (nêu trên) vào tài khoản tạm giữ của Cơ quan An ninh điều tra và ghi nhận trên khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" (Mã số 136) trên bảng Cân đối kế toán hợp nhất. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên trả số tiền này cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và buộc các bị cáo liên đới bồi thường số tiền 16.997.400.000 đồng này cho Công ty. Ngày 27/03/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 04/04/2023 (phiên phúc thẩm này được mở vào ngày 06/03/2023, tuy nhiên phiên tòa đã phải tạm hoãn vì nhiều lý do). Do bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật nên Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số dư phải thu này. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án và chưa đưa ra phán quyết cuối cùng.

Vấn đề khác

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Minh Hùng	**Trần Thanh Tùng**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0294-2023-112- 1	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4051-2022-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**7.835.459.051.598**	**7.640.306.807.971**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**76.888.809.921**	**30.809.847.480**
Tiền	111		76.888.809.921	30.809.847.480
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**211.317.131**	**200.000.000**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		211.317.131	200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**523.903.595.384**	**288.716.100.807**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	274.824.640.649	191.448.533.098
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	192.589.413.693	23.241.206.086
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	30.200.000.000	44.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	27.821.061.042	31.757.881.623
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137	8	(1.531.520.000)	(1.731.520.000)
Hàng tồn kho	**140**	**10**	**7.211.160.969.549**	**7.265.554.017.299**
Hàng tồn kho	141		7.211.160.969.549	7.269.899.012.224
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(4.344.994.925)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**23.294.359.613**	**55.026.842.385**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	10.620.781.746	6.780.619.334
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.667.653.630	48.158.392.891
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.924.237	87.830.160
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.113.227.897.933**	**2.176.873.605.616**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**153.354.314.060**	**141.691.268.940**
Phải thu dài hạn khác	216	9	153.354.314.060	141.691.268.940
Tài sản cố định	**220**		**1.213.194.181.724**	**1.284.858.985.409**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.165.625.581.724	1.237.290.385.409
- Nguyên giá	*222*		*1.514.599.566.632*	*1.515.129.536.813*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(348.973.984.908)*	*(277.839.151.404)*
Tài sản cố định vô hình	227	11	47.568.600.000	47.568.600.000
- Nguyên giá	*228*		*47.666.600.000*	*47.666.600.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(98.000.000)*	*(98.000.000)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**14**	**16.241.756.406**	**17.338.251.246**
- Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(11.170.614.525)	(10.074.119.685)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**91.646.706**	**-**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		91.646.706	-
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**15**	**729.418.343.176**	**732.090.274.061**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		679.792.825.984	680.264.669.832
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		49.715.835.671	51.915.835.671
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(90.318.479)	(90.231.442)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**927.655.861**	**894.825.960**
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	927.655.861	894.825.960
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**9.948.686.949.531**	**9.817.180.413.587**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.610.067.687.882**	**5.509.825.893.395**
Nợ ngắn hạn	**310**		**5.301.241.869.253**	**5.169.444.443.536**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	109.750.159.088	175.812.686.910
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	367.164.487.206	555.641.747.690
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	14.592.569.004	23.568.075.398
Phải trả người lao động	314		1.195.757.009	855.765.344
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	174.862.803.622	47.692.192.229
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.346.376.017.199	4.249.924.408.165
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	286.847.943.325	115.497.435.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		452.132.800	452.132.800
Nợ dài hạn	**330**		**308.825.818.629**	**340.381.449.859**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	307.725.000.000	339.375.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		1.100.818.629	1.006.449.859
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**22**	**4.338.619.261.649**	**4.307.354.520.192**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**4.338.619.261.649**	**4.307.354.520.192**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	*411a*		*2.751.293.100.000*	*2.751.293.100.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		513.465.805.211	491.412.227.476
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*490.780.454.269*	*426.056.241.488*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*22.685.350.942*	*65.355.985.988*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		231.376.690.617	222.165.526.895
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**9.948.686.949.531**	**9.817.180.413.587**

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Dung	Nguyễn Văn Trường	Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**1.265.783.111.229**	**1.049.897.566.427**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**1.265.783.111.229**	**1.049.897.566.427**
Giá vốn hàng bán	**11**	**24**	**1.128.732.269.908**	**821.195.773.519**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**137.050.841.321**	**228.701.792.908**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	11.488.100.566	854.226.303
Chi phí tài chính	22	26	57.261.344.802	39.776.003.146
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*57.228.841.610*	*39.640.000.046*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(471.843.848)	(93.770.952)
Chi phí bán hàng	25	27	18.065.654.797	54.473.151.143
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	24.958.865.237	31.403.766.379
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**47.781.233.203**	**103.809.327.591**
Thu nhập khác	31	28	12.582.523.855	12.428.163.977
Chi phí khác	32	29	16.071.076.223	32.345.910.657
Lợi nhuận khác	**40**		**(3.488.552.368)**	**(19.917.746.680)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**44.292.680.835**	**83.891.580.911**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	12.301.797.401	14.145.698.188
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		94.368.770	(558.141.671)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**31.896.514.664**	**70.304.024.394**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		22.685.350.942	65.355.985.988
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		9.211.163.722	4.948.038.406
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**32**	**82**	**238**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**33**	**82**	**238**

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Dung	Nguyễn Văn Trường	Nguyễn Thị Như Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**44.292.680.835**	**83.891.580.911**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		72.244.434.559	62.002.348.998
Các khoản dự phòng	03		(4.073.064.040)	1.648.263
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(153.520.692)	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(11.430.292.999)	(854.226.303)
Chi phí lãi vay	06		57.228.841.610	39.640.000.046
Các điều chỉnh khác	07		142.500.000	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**08**		***158.109.079.273***	***184.681.351.915***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(83.614.689.439)	313.795.910.934
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		58.738.042.675	103.116.444.034
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(198.039.496.811)	(520.582.719.510)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.872.992.313)	41.238.125.584
Tiền lãi vay đã trả	14		(35.428.493.093)	(53.467.465.118)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.153.761.789)	(21.745.652.224)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		210.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(160.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(121.212.311.497)***	***47.035.995.615***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(528.294.485)	(5.224.941.077)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	45.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(64.300.000.000)	(2.200.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		76.500.000.000	
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.418.975.868	850.009.317
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***27.590.681.383***	***(6.729.931.760)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		393.123.943.325	206.905.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(253.423.435.000)	(256.934.565.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***139.700.508.325***	***(50.029.565.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**46.078.878.211**	**(9.723.501.145)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4**	**30.809.847.480**	**40.533.348.625**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		84.230	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**76.888.809.921**	**30.809.847.480**

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Dung	Nguyễn Văn Trường	Nguyễn Thị Như Loan

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Chi tiết các công ty liên kết tại ngày 31/12/2022 như sau:

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (Công ty mẹ) và các công ty con: Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường, Công ty Cổ phần Giai Việt. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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.

2.3 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính 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.

3.3 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 năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

3.4 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.

3.5 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 hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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

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

3.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

3.7 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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

3.8 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện 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. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

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

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:

Nhóm tài sản	**Số năm khấu hao**
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Thiết bị văn phòng	02 - 05
Phương tiện vận tải	03 - 20
Vườn cây cao su	20

Công ty áp dụng tính và trích khấu hao tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 13/10/2016 sửa đổi bổ sung về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

3.11 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 được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

3.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

3.15 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.18 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

3.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

- Cao su, nước 5%
- Sản phẩm khác 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Đối với hoạt động của Dự án Công trình Nhà máy Thủy điện IaGrai I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất điện với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2012 đến năm 2026), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2012 đến năm 2015) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến năm 2024).

Đối với hoạt động thủy điện Dự án nhà máy Thủy điện Iagrai 2: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động thủy điện với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2017 đến năm 2031), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2017 đến năm 2020) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029).

Đối với hoạt động của Dự án trồng cao su tại xã Ia Púch, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động trồng cây cao su với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2018 đến năm 2032), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2018 đến năm 2021) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2022 đến năm 2030)

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

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

Thuế khác

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

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

3.20 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

3.21 BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Tiền mặt	1.451.284.170	590.386.668
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.437.525.751	30.219.460.812
Cộng	**76.888.809.921**	**30.809.847.480**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**274.824.640.649**	**(1.531.520.000)**	**191.448.533.098**	**(1.731.520.000)**
Phải thu bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.185.977.638	-	3.549.497.905	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	41.856.588.343	-	2.211.594.558	-
Phải thu khách hàng khác				
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	37.190.429.999	-	28.130.306.498	-
- Phải thu của khách hàng khác	190.591.644.669	(1.531.520.000)	157.557.134.137	(1.731.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**274.824.640.649**	**(1.531.520.000)**	**191.448.533.098**	**(1.731.520.000)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**192.589.413.693**	-	**23.241.206.086**	-
Phải trả người bán bên liên quan				
- Công ty CP TM XD ĐT Phát Triển Nhà Hưng Thịnh	170.798.326.290	-	-	-
Phải trả người bán khác				
- Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam	6.790.662.000	-	6.625.860.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương	2.624.320.000	-	2.551.820.000	-
- Trả trước cho người bán khác	12.376.105.403	-	14.063.526.086	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**192.589.413.693**	-	**23.241.206.086**	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**30.200.000.000**	-	**44.000.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (*)	10.200.000.000	-	24.000.000.000	-
- Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (*)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Cộng	**30.200.000.000**	-	**44.000.000.000**	-

(*) Là Khoản cho vay liên quan đến khoản tiền ứng trước với Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và với Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất số do UBND tỉnh Cao Bằng cấp cho Công ty TNHH Tây Giang. Công ty TNHH Tây Giang hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 4800117170 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cao Bằng cấp, đăng ký lần đầu ngày 5/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 21/12/2021.

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

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2022			01/01/2022		
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
- Công ty CP Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
- Công ty TNHH Ngọc Phong Anh	400.000.000	-	(400.000.000)	400.000.000	-	(400.000.000)
- Các đối tượng khác	131.520.000	-	(131.520.000)	331.520.000	-	(331.520.000)
Cộng	**1.531.520.000**	-	**(1.531.520.000)**	**1.731.520.000**	-	**(1.731.520.000)**

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**27.821.061.042**	-	**31.757.881.623**	-
Phải thu bên liên quan				
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	-	1.500.000.000	-
Phải thu của các tổ chức và cá nhân khác				
- Đặt cọc mua đất	-	-	1.183.173.694	-
- Nộp theo thông báo số 613/ANDT-D2 ngày 16/4/2022 (1)	16.997.400.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	10.823.661.042	-	29.074.707.929	-
b) Dài hạn	**153.354.314.060**	-	**141.691.268.940**	-
- 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 (2)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
- Đầu tư dưới hình thức hợp tác đầu tư để phát triển dự án "Khu dân cư Phước Kiển 2" tại Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh	67.378.527.500	-	67.378.527.500	-
- Phải thu khác	11.663.045.120	-	-	-
Cộng	**181.175.375.102**	-	**173.449.150.563**	-

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

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(2) Đây là các Hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển các dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong thuộc Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 19/10/2022, Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên án với nội dung giao cho UBND Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật đối với dự án này. Sau bản án sơ thẩm, Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai kháng cáo xin tiếp nhận phần đất còn lại tại dự án Khu dân cư ven sông Tân Phong. Ngày 27/03/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa phúc thẩm và dự kiến kéo dài đến hết ngày 04/04/2023. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang tiếp tục xét xử phúc thẩm vụ án.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.167.083.949	-	29.651.064.136	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	7.540.000	-
Bất động sản dở dang (*)	6.704.369.300.428	-	6.594.551.811.837	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	8.216.322.510	-	107.252.100	-
Thành phẩm	4.289.044.104	-	5.365.369.686	-
Hàng hóa	564.810.221	-	566.049.699	-
Hàng hóa Bất động sản (**)	460.464.813.370	-	635.560.329.799	(4.344.994.925)
Cộng	**7.211.160.969.549**	**-**	**7.269.899.012.224**	**(4.344.994.925)**

(*) 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 các dự án: Dự án Khu dân cư Phước Kiển, Dự án Lavida, Dự án Central Premium, Dự án Marina Đà Nẵng và một số dự án khác. Một số sổ đỏ và hồ sơ đền bù thuộc dự án Khu dân cư Phước Kiển đang được lưu giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island.

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm các dự án đã xây dựng hoàn thành chủ yếu là Dự án Chung cư Quốc Cường Gia Lai II – Lô A, Dự án Decapella, Dự án Chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.913.980.756 VND (31/12/2021: 27.805.942.756 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 19).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 47.568.600.000 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (Tại ngày 31/12/2021 là 47.568.600.000 VND). Do giá trị quyền sử dụng đất sở hữu là lâu dài (không có thời hạn) nên Công ty không trích khấu hao.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	**10.620.781.746**	**6.780.619.334**
- Chi phí hỗ trợ lãi vay	337.816.144	456.415.785
- Chi phí môi giới	4.573.847.637	6.049.871.770
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	5.674.085.965	76.138.868
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	35.032.000	198.192.911
b) Dài hạn	**927.655.861**	**894.825.960**
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	65.168.753	576.318.897
- Chi phí trả trước dài hạn khác	862.487.108	318.507.063
Cộng	**11.548.437.607**	**7.675.445.294**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Vườn cây cao su	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
01/01/2022	**786.794.456.186**	**269.800.606.486**	**76.260.982.767**	**1.028.006.121**	**66.545.455**	**381.178.939.798**	**1.515.129.536.813**
- Mua trong năm	159.937.893	327.440.000	-	-	-	-	487.377.893
- Phân loại lại	(1.404.090.909)	759.090.909	510.000.000	135.000.000	-	-	-
- Giảm khác	(1.017.348.074)	-	-	-	-	-	(1.017.348.074)
31/12/2022	**784.532.955.096**	**270.887.137.395**	**76.770.982.767**	**1.163.006.121**	**66.545.455**	**381.178.939.798**	**1.514.599.566.632**
HAO MÒN LŨY KẾ							
01/01/2022	**(156.570.798.375)**	**(73.177.551.967)**	**(22.133.838.202)**	**(1.028.006.121)**	**(66.545.455)**	**(24.862.411.284)**	**(277.839.151.404)**
- Khấu hao trong năm	(34.068.878.788)	(13.068.247.196)	(5.097.049.396)	(16.875.000)	-	(19.039.389.339)	(71.290.439.719)
- Giảm khác	155.606.215	-	-	-	-	-	155.606.215
- Phân loại lại	401.922.163	(281.471.564)	(120.450.599)	-	-	-	-
31/12/2022	**(190.082.148.785)**	**(86.527.270.727)**	**(27.351.338.197)**	**(1.044.881.121)**	**(66.545.455)**	**(43.901.800.623)**	**(348.973.984.908)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
01/01/2022	**630.223.657.811**	**196.623.054.519**	**54.127.144.565**	**-**	**-**	**356.316.528.514**	**1.237.290.385.409**
31/12/2022	**594.450.806.311**	**184.359.866.668**	**49.419.644.570**	**118.125.000**	**-**	**337.277.139.175**	**1.165.625.581.724**

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 797.897.567.725 đồng, tại ngày 01/01/2022 là 646.255.231.612 đồng (Thuyết minh số 23).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 23.311.619.941 đồng, tại ngày 01/01/2022 là 23.395.710.850 đồng.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Bất động sản đầu tư là giá trị bất động sản của Công trình Mainsion.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư:

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa xem xét việc xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất do chưa có đủ điều kiện để thực hiện.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty liên kết	**Tỷ lệ sở hữu**	**Tỷ lệ biểu quyết**	**Giá trị phần sở hữu tại ngày 31/12/2021 VND**	**Tăng/Giảm trong năm VND**	**Phần lãi/Lỗ trong năm VND**	**Giá trị phần sở hữu tại ngày 31/12/2022 VND**
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	43,81%	43,81%	312.244.220.011	-	(2.055.506)	312.242.164.505
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	34,00%	34,00%	235.440.200.518	-	(43.324.506)	235.396.876.012
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	31,39%	31,39%	132.580.249.303	-	(426.463.836)	132.153.785.467
Tổng			**680.264.669.832**	**-**	**(471.843.848)**	**679.792.825.984**

			31/12/2022		**01/01/2022**	
Đầu tư vào đơn vị khác	**Tỷ lệ sở hữu**	**Tỷ lệ biểu quyết**	**Giá gốc VND**	**Dự phòng VND**	**Giá gốc VND**	**Dự phòng VND**
Công ty Cổ phần Diamond Bay			-	-	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	14,90%	14,90%	49.715.835.671	(90.318.479)	49.715.835.671	(90.231.442)
Tổng			**49.715.835.671**	**(90.318.479)**	**51.915.835.671**	**(90.231.442)**

Giá trị hợp lý:

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2022 do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

Các giao dịch và số dư giữa Công ty và các công ty liên kết và các đơn vị khác là bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số 34.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**109.750.159.088**	**109.750.159.088**	**175.812.686.910**	**175.812.686.910**
Phải trả bên liên quan				
- Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	72.152.061.649	72.152.061.649	143.176.362.484	143.176.362.484
- Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	4.387.409.636	4.387.409.636	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác				
- Các nhà cung cấp khác	33.210.687.803	33.210.687.803	32.636.324.426	32.636.324.426
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**109.750.159.088**	**109.750.159.088**	**175.812.686.910**	**175.812.686.910**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**367.164.487.206**	**367.164.487.206**	**555.641.747.690**	**555.641.747.690**
- ***Người mua trả tiền trước bên liên quan***	***296.205.665.449***	***296.205.665.449***	***465.098.608.448***	***465.098.608.448***
Công ty Cổ Phần LYN PROPERTY (1)	169.770.693.058	169.770.693.058	369.064.093.126	369.064.093.126
Công Ty Cổ phần Đầu Tư Quốc Cường Land (1)	97.576.148.661	97.576.148.661	96.034.515.322	96.034.515.322
Bà Lại Thị Hoàng Yến (1)	28.858.823.730	28.858.823.730	-	
- ***Người mua trả tiền trước khác (1)***	***70.958.821.757***	***70.958.821.757***	***90.543.139.242***	***90.543.139.242***
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**367.164.487.206**	**367.164.487.206**	**555.641.747.690**	**555.641.747.690**

(1) Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán của khách hàng trả trước theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Các khoản tiền này Công ty đã hoàn thành thủ tục hóa đơn tài chính cho khách hàng theo quy định của Bộ tài chính và sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Công ty bàn giao bất động sản hoàn thành cho khách hàng.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	01/01/2022 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	-	4.986.628.382	6.870.684.990	1.884.056.608
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.399.280.331	12.301.797.401	16.521.988.582	17.619.471.512
- Thuế thu nhập cá nhân	4.274.794	279.769.851	694.223.244	418.728.187
- Các loại thuế và lệ phí khác	1.189.013.879	17.164.818.901	19.621.624.113	3.645.819.091
Cộng	**14.592.569.004**	**34.733.014.535**	**43.708.520.929**	**23.568.075.398**

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**286.847.943.325**	**286.847.943.325**	**424.773.943.325**	**253.423.435.000**	**115.497.435.000**	**115.497.435.000**
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	77.389.418.000	77.389.418.000	215.315.418.000	224.398.435.000	86.472.435.000	86.472.435.000
Vay cá nhân (3)	177.808.525.325	177.808.525.325	177.808.525.325	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	31.650.000.000	31.650.000.000	31.650.000.000	29.025.000.000	29.025.000.000	29.025.000.000
Vay dài hạn	**307.725.000.000**	**307.725.000.000**	-	**31.650.000.000**	**339.375.000.000**	**339.375.000.000**
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	307.725.000.000	307.725.000.000	-	31.650.000.000	339.375.000.000	339.375.000.000
Cộng	**594.572.943.325**	**594.572.943.325**	**424.773.943.325**	**285.073.435.000**	**454.872.435.000**	**454.872.435.000**

(1) Ngày 20/12/2021 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Ngày 12/01/2023, Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Tài sản đảm bảo là Hàng hóa Bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 10).

(2) Khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai, Hợp đồng tín dụng ngày 25/09/2015 và Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư ngày 09/08/2017. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện Ia 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, tài sản cố định vô 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 (Thuyết minh số 10, 11 và 13).

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trong vòng 1 năm	31.650.000.000	29.025.000.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	195.750.000.000	167.850.000.000
Sau 5 năm	111.975.000.000	171.525.000.000
	339.375.000.000	**368.400.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (trình bày tại phần nợ ngắn hạn)	(31.650.000.000)	(29.025.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	**307.725.000.000**	**339.375.000.000**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**174.862.803.622**	**47.692.192.229**
- Chi phí lãi vay	23.778.864.557	1.978.516.040
- 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	-
- Các khoản trích trước khác	19.690.257.903	723.374.325
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**174.862.803.622**	**47.692.192.229**

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

21. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	**4.346.376.017.199**	**4.249.924.408.165**
- ***Phải trả bên liên quan***		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	272.071.285.817	272.121.285.817
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty Cổ phần Lyn Property	12.585.763.496	19.223.448
Bà Nguyễn Thị Như Loan	91.654.549.945	86.974.549.945
Ông Lầu Đức Duy	99.881.449.000	130.381.449.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	9.357.900.000	49.880.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	-	5.500.000.000
Ông Lại Thế Hà	29.535.000.000	40.705.000.000
- ***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 Cổ Phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B	83.000.000.000	83.000.000.000
Công ty CP Giải Trí Đại Dương Vũng Tàu	300.000.000.000	-
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	194.712.336.632
Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.935.582.309	350.988.413.323
Cộng	**4.346.376.017.199**	**4.249.924.408.165**

(*) 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 đã 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 65 ha đất tại Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển. Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) thụ lý, giải quyết. Công ty đã chấp hành và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch làm sáng tỏ nội dung tại các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021; 14/01/2022; 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài có Thông báo số 487/VIAC-HCM ngày 27/03/2023 về việc mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 và đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

(**) 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 cho các cổ đông là 412.693.965.000 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2022, Công ty còn phải trả cổ tức cho các cổ đông là 194.712.336.632 đồng.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2021	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**425.600.920.217**	**219.199.820.773**	**4.238.577.506.811**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	65.355.985.988	4.948.038.406	70.304.024.394
- Giải thể Công ty con	-	-	-	-	-	(1.982.332.284)	(1.982.332.284)
- Tăng khác do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	455.321.271	-	455.321.271
31/12/2021	**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**
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**
- Lãi trong năm	-	-	-	-	22.685.350.942	9.211.163.722	31.896.514.664
- Giảm khác do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	(631.773.207)	-	(631.773.207)
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**

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- **Cổ tức, lợi nhuận đã chia**	-	-

22.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2022 CP	01/01/2022 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(169)	(169)
+ Cổ phiếu phổ thông	(169)	(169)
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.479	275.129.141
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.479	275.129.141
+ Cổ phiếu ưu đãi		-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

22.5 CÁC QUỸ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	35.249.925.221	35.249.925.221

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Doanh thu bất động sản	1.040.334.530.687	855.657.846.574
- Doanh thu bán điện	160.965.252.197	140.646.163.195
- Doanh thu bán cao su	59.731.100.000	49.558.476.300
- Doanh thu khác	4.752.228.345	4.035.080.358
Cộng	**1.265.783.111.229**	**1.049.897.566.427**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn bất động sản	977.866.261.730	693.931.378.678
- Giá vốn điện	78.686.406.357	77.671.310.263
- Giá vốn cao su	72.509.243.020	46.648.757.793
- Giá vốn khác	4.015.353.726	2.944.326.785
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.344.994.925)	-
Cộng	**1.128.732.269.908**	**821.195.773.519**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.452.746.994	854.226.303
- Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	10.000.000.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	35.353.572	-
Cộng	**11.488.100.566**	**854.226.303**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	57.228.841.610	39.640.000.046
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	126.908.141
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	15.139.655	7.446.696
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	87.037	1.648.263
- Chi phí tài chính khác	17.276.500	-
Cộng	**57.261.344.802**	**39.776.003.146**

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**18.065.654.797**	**54.473.151.143**
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án (*)	118.599.641	22.587.705.962
- Chi phí môi giới (*)	1.191.650.493	25.526.111.664
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.914.158.617	2.330.145.472
- Chi phí bằng tiền khác	13.841.246.046	4.029.188.045
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**24.958.865.237**	**31.403.766.379**
- Chi phí nhân viên quản lý	7.967.670.002	7.921.993.022
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	169.854.241
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	2.679.556.808	2.792.977.217
- Thuế, phí và lệ phí	95.942.370	425.727.426
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(200.000.000)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.857.642.248	15.280.555.760
- Chi phí bằng tiền khác	5.558.053.809	4.812.658.713
Cộng	**43.024.520.034**	**85.876.917.522**

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

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Thu từ phạt hợp đồng	4.629.188.420	9.641.452.123
- Các khoản khác	7.953.335.435	2.786.711.854
Cộng	**12.582.523.855**	**12.428.163.977**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí đền bù hợp đồng	948.858.243	9.436.972.400
- Chi tài trợ hoạt động từ thiện	566.000.000	8.527.380.952
- Xóa sổ công nợ	2.804.056.183	-
- Chi nộp phạt	1.700.229.780	27.507.410
- Các khoản chi phí khác	10.051.932.017	14.354.049.895
Cộng	**16.071.076.223**	**32.345.910.657**

30. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	12.140.763.360	18.796.205.032
- Chi phí nhân công	18.444.102.611	34.534.618.355
- Khấu hao tài sản cố định	72.159.869.113	61.639.774.410
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	942.714.224.170	462.157.391.562
- Chi phí bằng tiền khác	72.865.806.276	100.614.982.248
- Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	(4.544.994.925)	-
	1.113.779.770.605	**677.742.971.607**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.301.797.401	14.145.698.188
	12.301.797.401	**14.145.698.188**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.685.350.942	65.355.985.988
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**82**	**238**

33. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.685.350.942	65.355.985.988
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	275.129.141	275.129.141
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (*)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	**82**	**238**

(*) Mặc dù đã có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu như trình bày tại Thuyết minh số 22.1, nhưng do chưa được Ủy ban chứng khoán Nhà Nước chấp thuận nên Công ty chưa trình bày số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm trên bảng số liệu nêu trên.

34. THÔNG TIN KHÁC

34.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên Hội đồng quản trị/Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng
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 Bến du thuyền Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	Công ty con
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

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

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

34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Mượn tiền	68.830.000.000	74.400.000.000
Đã thanh toán	64.150.000.000	92.480.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt		
Đã thanh toán	56.500.000.000	-
Thu tiền mượn	56.500.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Mượn tiền	66.000.000.000	76.280.000.000
Mượn khác	103.877.900.000	-
Đã thanh toán	210.400.000.000	56.000.000.000
Thu tiền bán đất	31.400.000.000	-
Đã xuất hóa đơn	31.400.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Mượn tiền	9.000.000.000	6.655.588.038
Đã thanh toán	14.500.000.000	14.500.000.000
Ông Lầu Đức Duy		
Mượn tiền	3.000.000.000	44.800.000.000
Đã thanh toán	33.500.000.000	73.361.175.352
Ông Lại Thế Hà		
Mượn tiền	17.600.000.000	-
Đã thanh toán	28.770.000.000	
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Thi công công trình	710.305.166.874	165.900.000.000
Thanh toán tiền thi công	913.577.829.551	326.034.538.823
Đã thu tiền	1.999.000	326.034.538.823
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Doanh thu bất động sản	30.486.745.401	70.989.958.125
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	33.191.594.450	11.900.000.000
Phí môi giới	-	13.775.532.178
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Chi phí dịch vụ	15.958.945.422	2.400.000.000
Doanh thu bất động sản	542.953.542.023	256.625.565.438
Đã thanh toán	4.367.430.329	9.049.674.586
Doanh thu khác	64.304.947	
Đã thu tiền	344.959.070.419	529.190.913.866
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Trả tiền mượn	50.000.000	130.381.449.000
Đã thanh toán	-	20.000.000.000

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

34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 6, 9, 16, 17, 21.

34.2 NỢ TIỀM TÀNG

Vào ngày 09 tháng 12 năm 2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Bị đơn") ra Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam ("VIAC") liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, tranh chấp giữa các Bên đang được Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) thụ lý, giải quyết. Theo yêu cầu của Hội đồng Trọng tài, Công ty đã chấp hành và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch làm sáng tỏ nội dung tại các phiên xét xử tại ngày 04/11/2021; 14/01/2022; 04/06/2022 và ngày 06/01/2023. Hội đồng Trọng tài mở lại Phiên họp dự kiến vào ngày 10/04/2023 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro tổn thất từ vụ kiện nêu trên là thấp và kết quả sau cùng đang chờ Hội đồng Trọng tài của VIAC tuyên phán quyết. Theo đó, Công ty chưa tiến hành ghi nhận các khoản nợ tiềm tàng và các chi phí phát sinh liên quan đến vụ khởi kiện này trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại này 31/12/2022 của Công ty.

34.3 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

34.4 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Như trình bày tại thuyết minh số 9 "Phải thu khác", ngày 28/10/2022, Công ty đã làm đơn kháng cáo và đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý hồ sơ và sẽ đưa vụ án ra xét xử từ ngày 27/3/2023 đến hết ngày 04/04/2023. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa nhận được phán quyết cuối cùng của Tòa án.

Công ty đã nhận được yêu cầu giải trình và làm việc tiếp với VIAC ngày 10/4/2023 như đã nêu tại thuyết minh số 34.2 "Nợ tiềm tàng" nêu trên. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

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

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

34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.5 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Gia Lai, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Dung	Nguyễn Văn Trường	Nguyễn Thị Như Loan