DFK VIETNAM

crystallising your venture

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 THÁNG 12 NĂM 2021

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
Ký ngày: 31/3/2022 20:17:26

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	7 – 30

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (dưới đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã điều hành Công ty trong năm 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
	Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)
	Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)
	Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 23/07/2021)
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 (bổ nhiệm ngày 31/12/2021)
Ban Tổng Giám đốc	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc
	Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 5900409387 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI - TP. PLEIKU - T. GIA LAI

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2022

Số: 292-HN/2021/DFK-BCKiT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022, từ trang 03 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 về việc 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 cho 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 32 của báo cáo tài chính hợp nhất, mô tả khoản nợ tiềm tàng liên quan đến kết quả vụ kiện mà Tập đoàn đang khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam("VIAC").

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2022
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Nguyễn Lương Nhân	**Lê Đình Huyên**
Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0182-2018-042-1	*Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1756-2018-042-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**7.640.306.807.971**	**8.004.200.756.743**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4	**30.809.847.480**	**40.533.348.625**
1. Tiền	111		30.809.847.480	40.533.348.625
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**200.000.000**	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		200.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**288.716.100.807**	**449.407.866.138**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	191.448.533.098	158.000.513.498
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	23.241.206.086	108.007.130.601
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	44.000.000.000	-
4. Các khoản phải thu khác	136	8	31.757.881.623	185.131.742.039
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(1.731.520.000)	(1.731.520.000)
IV. Hàng tồn kho	**140**	10	**7.265.554.017.299**	**7.372.509.000.328**
1. Hàng tồn kho	141		7.269.899.012.224	7.376.853.995.253
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.344.994.925)	(4.344.994.925)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**55.026.842.385**	**141.750.541.652**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	6.780.619.334	48.565.828.652
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.158.392.891	93.184.713.000
3. Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153		87.830.160	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.176.873.605.616**	**2.328.836.129.111**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**141.691.268.940**	**141.691.268.940**
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	141.691.268.940	141.691.268.940
II. Tài sản cố định	**220**		**1.284.858.985.409**	**1.104.663.546.871**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.237.290.385.409	1.057.094.946.871
Nguyên giá	222		1.515.129.536.813	1.274.900.074.160
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(277.839.151.404)	(217.805.127.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	47.568.600.000	47.568.600.000
Nguyên giá	228		47.666.600.000	47.666.600.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.000.000)	(98.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	**17.338.251.246**	**18.434.746.086**
Nguyên giá	231		27.412.370.931	27.412.370.931
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.074.119.685)	(8.977.624.845)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	**223.663.131.712**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	223.663.131.712
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**732.090.274.061**	**840.035.693.276**
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	680.264.669.832	790.408.440.784
2. Đầu tư dài hạn khác	253	16	51.915.835.671	49.715.835.671
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	16	(90.231.442)	(88.583.179)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**894.825.960**	**347.742.226**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	894.825.960	347.742.226
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**9.817.180.413.587**	**10.333.036.885.854**

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 01-DN/HN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.509.825.893.395**	**6.094.459.379.043**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**5.169.444.443.536**	**5.724.203.391.513**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	175.812.686.910	137.560.759.989
2. Người mua trả tiền trước	312	18	555.641.747.690	402.559.176.148
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	23.568.075.398	28.884.338.037
4. Phải trả công nhân viên	314		855.765.344	997.043.926
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	47.692.192.229	64.729.939.753
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.249.924.408.165	4.952.518.000.860
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	115.497.435.000	136.502.000.000
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		452.132.800	452.132.800
II. Nợ dài hạn	**330**		**340.381.449.859**	**370.255.987.530**
1. Phải trả dài hạn khác	337		-	291.396.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	339.375.000.000	368.400.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.006.449.859	1.564.591.530
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.307.354.520.192**	**4.238.577.506.811**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	23	**4.307.354.520.192**	**4.238.577.506.811**
1. Vốn điều lệ	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông	411a		*2.751.293.100.000*	*2.751.293.100.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		807.235.430.600	807.235.430.600
3. Cổ phiếu quỹ	415		(1.690.000)	(1.690.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		491.412.227.476	425.600.920.217
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		426.056.241.488	375.750.893.185
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		65.355.985.988	49.850.027.032
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		222.165.526.895	219.199.820.773
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**9.817.180.413.587**	**10.333.036.885.854**

Nguyễn Thị Kim Dung	**Nguyễn Văn Trường**	**Nguyễn Thị Như Loan**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2022		

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng	01		1.049.897.566.427	1.867.923.801.700
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng	10	24	1.049.897.566.427	1.867.923.801.700
4. Giá vốn hàng bán	11	25	821.195.773.519	1.573.458.088.527
5. Lợi nhuận gộp	**20**		**228.701.792.908**	**294.465.713.173**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	854.226.303	42.136.009.652
7. Chi phí tài chính	22	27	39.776.003.146	46.419.348.094
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*39.640.000.046*	*46.272.803.817*
8. Lợi nhuận/(lỗ) công ty liên doanh, liên kết	24		(93.770.952)	225.761.959
9. Chi phí bán hàng	25	28	54.473.151.143	150.737.981.085
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	31.403.766.379	37.316.425.540
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**103.809.327.591**	**102.353.730.065**
12. Thu nhập khác	31		12.428.163.977	10.352.516.197
13. Chi phí khác	32		32.345.910.657	10.434.516.936
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40	30	(19.917.746.680)	(82.000.739)
15. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**83.891.580.911**	**102.271.729.326**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		14.145.698.188	24.752.617.847
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	53		(558.141.671)	(5.052.876.854)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**70.304.024.394**	**82.571.988.333**
Phân bổ cho:				
18.1 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		*65.355.985.988*	*49.850.027.032*
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		*4.948.038.406*	*32.721.961.301*
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	33	**238**	**181**

Nguyễn Thị Kim Dung	**Nguyễn Văn Trường**	**Nguyễn Thị Như Loan**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2022		

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 03-DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**83.891.580.911**	**102.271.729.326**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	62.002.348.998	54.954.491.757
Các khoản dự phòng	03	1.648.263	88.583.179
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(854.226.303)	(38.761.921.012)
Chi phí lãi vay	06	39.640.000.046	46.272.803.817
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**184.681.351.915**	**164.825.687.067**
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	313.795.910.934	(183.410.879.200)
Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10	103.116.444.034	1.073.084.683.500
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11	(520.582.719.510)	(1.083.879.534.043)
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	41.238.125.584	44.974.763.381
Tiền lãi vay đã trả	14	(53.467.465.118)	(45.685.628.769)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21.745.652.224)	(13.243.798.870)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**47.035.995.615**	**(43.334.706.934)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	21	(5.224.941.077)	(27.576.646.248)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	45.000.000	6.000.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(200.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.200.000.000)	(110.050.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	182.688.250.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	850.009.317	1.097.685.341
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(6.729.931.760)**	**52.159.289.093**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	206.905.000.000	280.324.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(256.934.565.000)	(264.964.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(50.029.565.000)**	**15.359.300.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(9.723.501.145)**	**24.183.882.159**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**40.533.348.625**	**16.349.466.466**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**30.809.847.480**	**40.533.348.625**

Nguyễn Thị Kim Dung	**Nguyễn Văn Trường**	**Nguyễn Thị Như Loan**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2022		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Chi tiết các công ty con tại ngày 31/12/2021 như sau:

STT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần 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 31/12/2021, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2020: 57,3%) tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 7,3% (31/12/2020: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Ngày 16/12/2021, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng đã ra Quyết định số 03/QĐ/BDT về việc tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng từ 399 tỷ đồng lên 639 tỷ đồng.

Ngày 29/06/2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 29.6/NQ-HĐQT.QCG về việc giải thể Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiển. Kể từ ngày 29/06/2021, Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiển không còn là công ty con của Công ty.

Chi tiết các công ty liên kết tại ngày 31/12/2021 như sau:

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

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai và các công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") là 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, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện), trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm, kinh doanh sản phẩm gỗ.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31/12/2021 là 112 người (31/12/2020 là 108 người)

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 trên cơ sở áp dụng Thông tư số 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Năm tài chính

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ước tính kế toán

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

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.

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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tập đoàn quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 04 năm 2013. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.
- Phần mềm, website và tài sản vô hình khác được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

b. Phương pháp khấu hao

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 20
Thiết bị văn phòng	02 – 05
Phương tiện vận tải	03 – 20
Vườn cây cao su	20

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.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao 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.

Nguyên tắc kế toán 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 Tập đoàn 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.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

- Phải trả khác: gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

(a) 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;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:
(a) 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;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Đối với kinh doanh bất động sản

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Lãi tiền gửi và lãi từ các khoản đầu tư.
Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập đoàn có quyền nhận khoản lãi.

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.

Ước tính kế toán

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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 kỳ.

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	590.386.668	998.916.876
Tiền gửi ngân hàng	30.219.460.812	39.534.431.749
	30.809.847.480	**40.533.348.625**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	3.549.497.905	-
Công ty Cổ phần Lyn Property	2.211.594.558	844.525.328
Phải thu khách hàng khác		
Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	28.130.306.498	22.043.320.280
Phải thu của các khách hàng khác	157.557.134.137	135.112.667.890
	191.448.533.098	**158.000.513.498**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang	-	23.726.971.884
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn	-	20.000.000.000
Ông Phan Xuân Lộc	-	34.000.000.000
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam	6.625.860.000	5.223.720.000
Công ty CP Xây dựng Kiểm định Tư vấn Thái Bình Dương	2.551.820.000	2.093.820.000
Trả trước cho người bán khác	14.063.526.086	22.962.618.717
	23.241.206.086	**108.007.130.601**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (*)	24.000.000.000	-
Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (*)	20.000.000.000	-
	44.000.000.000	**-**

(*) Là Khoản cho vay liên quan đến khoản tiền ứng trước theo Hợp đồng mua bán số 2011/HĐTV/QC-TG ngày 19/11/2017 với Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang và Hợp đồng số 1504/HĐMMB/KKBC-QC ngày 15/4/2017 với Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn. Khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba là Thửa đất số 94/TĐ-TNMT tại xóm Bản Gủn, xã Ngũ Lão, huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng, diện tích 1.692.129 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất số BI 237026 ngày 18/01/2012 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

		31/12/2021		01/01/2021	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		**31.757.881.623**	-	**185.131.742.039**	-
Phải thu bên liên quan					
Bà Lại Thị Hoàng Yến		1.500.000.000	-	10.086.735.600	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác					
Đặt cọc mua đất		1.183.173.694	-	166.997.859.039	-
Các khoản phải thu khác		29.074.707.929	-	8.047.147.400	-
Phải thu dài hạn khác		**141.691.268.940**	-	**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	(*)	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	-
		173.449.150.563	**-**	**326.823.010.979**	**-**

(*) Hiện tại, do một số yếu tố thay đổi của quy định về Luật đất đai dẫn đến dự án thực hiện chậm. Các bên vẫn đang tiếp tục làm việc để thực hiện đúng quy định của Hợp đồng.

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	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)
Khách hàng khác	331.520.000	-	(331.520.000)	331.520.000	-	(331.520.000)
	1.731.520.000	**-**	**(1.731.520.000)**	**1.731.520.000**	**-**	**(1.731.520.000)**

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	29.651.064.136	-	28.969.542.941	-
Công cụ dụng cụ	7.540.000	-	285.683.090	-
Bất động sản dở dang (*)	6.594.551.811.837	-	6.489.174.130.885	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	107.252.100		-	
Thành phẩm	5.365.369.686	-	7.596.897.984	-
Hàng hóa	566.049.699	-	566.049.699	-
Hàng hóa bất động sản (**)	635.560.329.799	(4.344.994.925)	846.172.095.687	(4.344.994.925)
	7.269.899.012.224	**(4.344.994.925)**	**7.376.853.995.253**	**(4.344.994.925)**

HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang chủ yếu bao gồm các khoản chi phí tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án: Dự án Khu dân cư Phước Kiển, Dự án Lavida, 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 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 31/12/2021, Công ty đã thế chấp một số Hàng hóa bất động sản với giá trị ghi sổ là 27.805.942.756 VND (01/01/2021: 49.224.598.069 VND) để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai và ngân hàng Liên doanh Việt Nga – Chi nhánh Đà Nẵng (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	**6.780.619.334**	**48.565.828.652**
Chi phí hỗ trợ lãi vay	456.415.785	22.733.075.429
Chi phí môi giới	6.049.871.770	25.192.997.205
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	76.138.868	19.024.240
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	198.192.911	620.731.778
Chi phí trả trước dài hạn	**894.825.960**	**347.742.226**
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	576.318.897	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	318.507.063	347.742.226
	7.675.445.294	**48.913.570.878**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Vườn cây cao su	Phương tiện vận tải	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VNĐ	VND	VND		VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	779.373.556.186	150.792.071.690	76.770.238.222	266.869.656.486	1.028.006.121	66.545.455	1.274.900.074.160
Tăng trong năm	7.420.900.000	230.386.868.108	-	2.930.950.000	-	-	240.738.718.108
Thanh lý	-	-	(509.255.455)	-	-	-	(509.255.455)
Tại ngày 31/12/2021	**786.794.456.186**	**381.178.939.798**	**76.260.982.767**	**269.800.606.486**	**1.028.006.121**	**66.545.455**	**1.515.129.536.813**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại ngày 01/01/2021	(122.090.519.976)	(17.322.807.696)	(17.753.322.270)	(59.543.925.771)	(1.028.006.121)	(66.545.455)	(217.805.127.289)
Khấu hao trong năm	(34.480.278.399)	(7.539.603.588)	(4.889.771.387)	(13.633.626.196)	-	-	(60.543.279.570)
Thanh lý	-	-	509.255.455	-	-	-	509.255.455
Tại ngày 31/12/2021	**(156.570.798.375)**	**(24.862.411.284)**	**(22.133.838.202)**	**(73.177.551.967)**	**(1.028.006.121)**	**(66.545.455)**	**(277.839.151.404)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2021	**657.283.036.210**	**133.469.263.994**	**59.016.915.952**	**207.325.730.715**	-	-	**1.057.094.946.871**
Tại ngày 31/12/2021	**943.365.254.561**	**356.316.528.514**	**54.127.144.565**	**196.623.054.519**	-	-	**1.237.290.385.409**

Tài sản thế chấp đảm bảo

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại là 646.255.231.612 VND (01/01/2021: 701.618.297.988VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Gia Lai (Thuyết minh số 22).

Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 23.395.710.850 VND (tại ngày 31/12/2020 là 22.142.413.578 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2021	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại ngày 31/12/2021	**47.568.600.000**	**98.000.000**	**47.666.600.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2021	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Khấu hao trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	**-**	**(98.000.000)**	**(98.000.000)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2021	**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**
Tại ngày 31/12/2021	**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất với giá trị còn lại là 47.586.600.000 VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai (Thuyết minh số 22).

Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 98.000.000 VND (tại ngày 31/12/2020 là 98.000.000 VND).

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2021	27.412.370.931
Tại ngày 31/12/2021	**27.412.370.931**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2021	(8.977.624.845)
Khấu hao trong năm	(1.096.494.840)
Tại ngày 31/12/2021	**(10.074.119.685)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2021	**18.434.746.086**
Tại ngày 31/12/2021	**17.338.251.246**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Giá trị phần sở hữu tại ngày 01/01/2021 VND	Tăng/(giảm) trong năm VND	Phần lãi/(lỗ) trong năm VND	Giá trị phần sở hữu tại ngày 31/12/2021 VND
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	312.246.420.016	-	(2.200.005)	312.244.220.011
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	132.872.963.246	-	(292.713.943)	132.580.249.303
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	235.250.723.730	-	189.476.788	235.440.200.518
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	110.038.333.792	(110.050.000.000)	11.666.208	-
	790.408.440.784	**(110.050.000.000)**	**(93.770.952)**	**680.264.669.832**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết: Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường và không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 34.

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2021			
	Giá gốc VND	Tăng trong năm VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	-	(90.231.442)	49.625.604.229
Công ty Cổ phần Diamond Bay	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000
	49.715.835.671	**2.200.000.000**	**(90.231.442)**	**51.825.604.229**

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả bên liên quan				
Công ty Cổ phần LYN PROPERTY	-	-	6.409.674.586	6.409.674.586
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	-	12.137.613.590	12.137.613.590
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	143.176.362.484	143.176.362.484	87.336.994.285	87.336.994.285
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	32.636.324.426	32.636.324.426	31.676.477.528	31.676.477.528
	175.812.686.910	**175.812.686.910**	**137.560.759.989**	**137.560.759.989**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trả trước của bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	100.000.000
Trả trước của khách hàng khác		
Người mua trả tiền trước liên quan đến bất động sản	555.641.747.690	402.159.176.148
Người mua trả tiền trước khác	-	300.000.000
	555.641.747.690	**402.559.176.148**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021 VND	Số phát sinh trong năm Số phải nộp VND	 Số đã nộp VND	31/12/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng	867.721.060	4.963.759.995	3.947.424.447	1.884.056.608
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.219.425.548	14.145.698.188	21.745.652.224	17.619.471.512
Thuế thu nhập cá nhân	425.383.484	971.903.557	978.558.854	418.728.187
Các khoản thuế và lệ phí khác	2.371.807.945	14.167.132.952	12.893.121.806	3.645.819.091
	28.884.338.037	**34.248.494.692**	**39.564.757.331**	**23.568.075.398**

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn 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 xuất, nhập khẩu

Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Đối với hoạt động thủy điện: Tập đoàn 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, được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo.

- Đối với hoạt động bất động sản và các hoạt động khác: Tập đoàn 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%.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Chi phí lãi vay	1.978.516.040	16.618.577.955
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 phải trả ngắn hạn khác	723.374.325	3.121.059.934
	47.692.192.229	**64.729.939.753**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	272.121.285.817	422.502.734.817
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	-	166.000.000.000
Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	152.842.150.000	152.842.150.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An	-	251.984.500.000
Công ty Cổ phần Lyn Property	19.223.448	150.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	86.974.549.945	105.054.549.945
Ông Lầu Đức Duy	130.381.449.000	28.561.175.352
Bà Lại Thị Hoàng Yến	49.880.000.000	29.600.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	5.500.000.000	36.594.411.962
Ông Lại Thế Hà	40.705.000.000	52.445.000.000
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	33.000.000.000
Cổ tức phải trả (**)	194.712.336.632	194.712.336.632
Các khoản phải trả, phải nộp khác	350.988.413.323	446.421.142.152
	4.249.924.408.165	**4.952.518.000.860**

(*) Khoản tiền nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island theo thỏa thuận thực hiện Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh. Công ty tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán Khu dân cư Bắc Phước Kiển do Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island vi phạm nghĩa vụ thanh toán và chiếm giữ bất hợp pháp 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. Theo yêu cầu của Hội đồng Trọng tài, Công ty đã chấp hành, và có phản biện, đơn giải trình đầy đủ, minh bạch, làm sáng tỏ nội dung tại phiên xét xử ngày 04/11/2021 và ngày 14/01/2022.

(**) 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 VND. Tính đến thời điểm 31/12/2021, Công ty còn phải trả cổ tức cho các cổ đông là 194.712.336.632 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2021		Số phát sinh		31/12/2021	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**136.502.000.000**	**136.502.000.000**	**235.930.000.000**	**256.934.565.000**	**115.497.435.000**	**115.497.435.000**
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	111.302.000.000	111.302.000.000	206.905.000.000	231.734.565.000	86.472.435.000	86.472.435.000
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TM Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	25.200.000.000	25.200.000.000	29.025.000.000	25.200.000.000	29.025.000.000	29.025.000.000
Vay dài hạn	**368.400.000.000**	**368.400.000.000**	-	**29.025.000.000**	**339.375.000.000**	**339.375.000.000**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai	368.400.000.000	368.400.000.000	-	29.025.000.000	339.375.000.000	339.375.000.000
	504.902.000.000	**504.902.000.000**	**235.930.000.000**	**285.959.565.000**	**454.872.435.000**	**454.872.435.000**

Ngày 20/12/2021 Công ty ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 790/2021/HĐTD 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.

Khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 và Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 130/17/VCB ngày 09/08/2017. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện 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, sổ tiết kiệm thuộc sở hữu của bà Nguyễn Ngọc Huyền My (Thuyết minh số 10, 12 và 13).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trong vòng một năm	29.025.000.000	25.200.000.000
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	167.850.000.000	145.162.500.000
Sau năm năm	171.525.000.000	223.237.500.000
	368.400.000.000	**393.600.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	(29.025.000.000)	(25.200.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	**339.375.000.000**	**368.400.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư & Phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	373.548.487.899	308.399.768.944	4.275.725.022.664
Lợi nhuận	-	-	-	-	49.850.027.032	32.721.961.301	82.571.988.333
Giải thể công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Thay đổi lợi ích cổ đông không kiểm soát do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại các Công ty con	-	-	-	-	-	(57.093.760.448)	(57.093.760.448)
Giảm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	(64.828.149.024)	(64.828.149.024)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	2.202.405.286	-	2.202.405.286
Tại ngày 31/12/2020	**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**
Lợi nhuận	-	-	-	-	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)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	455.321.271	-	455.321.271
Tại ngày 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**

Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thị Như Loan	1.019.222.600.000	37	1.019.222.600.000	37
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	393.849.700.000	14	393.849.700.000	14
Các cổ đông khác	1.338.220.800.000	49	1.338.220.800.000	49
	2.751.293.100.000	**100**	**2.751.293.100.000**	**100**

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

	31/12/2021	01/01/2021
Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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*
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(169)	(169)
- Cổ phiếu phổ thông	*(169)*	*(169)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
- Cổ phần phổ thông	*275.129.141*	*275.129.141*

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu

24. DOANH THU THUẦN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bất động sản	855.657.846.574	1.703.772.177.505
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	4.035.080.358	15.632.942.750
Doanh thu bán điện	140.646.163.195	126.827.239.545
Doanh thu bán cao su	49.558.476.300	21.691.441.900
	1.049.897.566.427	**1.867.923.801.700**
Các khoản giảm trừ	-	-
	1.049.897.566.427	**1.867.923.801.700**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	693.931.378.678	1.451.724.889.992
Giá vốn hàng hóa	2.944.326.785	17.463.113.039
Giá vốn điện	77.671.310.263	72.693.743.121
Giá vốn cao su	46.648.757.793	31.576.342.375
	821.195.773.519	**1.573.458.088.527**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	854.226.303	1.097.685.341
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	300.099
Lãi bán các khoản đầu tư	-	41.038.024.212
	854.226.303	**42.136.009.652**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	39.640.000.046	46.272.803.817
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.446.696	7.197.462
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.648.263	88.583.179
Thanh lý khoản đầu tư	126.908.141	14.400.000
Khác	-	36.363.636
	39.776.003.146	**46.419.348.094**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí hỗ trợ lãi vay	22.587.705.962	13.409.536.850
Chi phí môi giới	25.526.111.664	117.472.918.376
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.330.145.472	19.855.525.859
Chi phí khác bằng tiền	4.029.188.045	-
	54.473.151.143	**150.737.981.085**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	7.921.993.022	7.577.425.740
Chi phí dự phòng	-	(211.200.000)
Chi phí đồ dùng văn phòng	169.854.241	247.077.265
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.792.977.217	1.984.339.401
Thuế, phí và lệ phí	425.727.426	437.882.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.280.555.760	23.862.820.527
Chi phí khác	4.812.658.713	3.418.080.150
	31.403.766.379	**37.316.425.540**

30. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu từ phạt hợp đồng	9.641.452.123	3.240.988.322
Thu nhập khác	2.786.711.854	7.111.527.875
	12.428.163.977	**10.352.516.197**
Phạt do vi phạm hợp đồng	9.436.972.400	1.805.405.953
Chi phí tài trợ hoạt động từ thiện	8.527.380.952	-
Phạt thuế, truy thu	27.507.410	342.870.125
Chi phí khác	14.354.049.895	8.286.240.858
	32.345.910.657	**10.434.516.936**
Lợi nhuận/(lỗ) khác	**(19.917.746.680)**	**(82.000.739)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên vật liệu	18.796.205.032	87.326.952.281
Chi phí nhân công	34.534.618.355	3.222.670.893
Chi phí khấu hao TSCĐ	61.639.774.410	55.384.507.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	462.157.391.562	852.597.179.750
Chi phí khác	100.614.982.248	109.608.448.565
	677.742.971.607	**1.108.139.759.201**

32. 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 VIAC thụ lý, giải quyết và đến ngày lập Báo cáo tài chính này, VIAC vẫn chưa có phán quyết về vụ tranh chấp này.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro tổn thất từ vụ kiện nêu trên là thấp và kết quả sau cùng đang chờ Hội đồng Trọng tài của VIAC tuyên phán quyết. Theo đó, Công ty chưa tiến hành ghi nhận các khoản nợ tiềm tàng và các chi phí phát sinh liên quan đến vụ khởi kiện này trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	65.355.985.988	49.850.027.032
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	65.355.985.988	49.850.027.032
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**238**	**181**

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Bà Hồ Diệu Thảo	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Diamond Bay	Đầu tư khác

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Mượn tiền	74.400.000.000	161.290.000.000
Đã thanh toán	92.480.000.000	140.020.000.000
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt		
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	72.072.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Mượn tiền	108.866.735.600	1.000.000.000
Đã thanh toán	80.000.000.000	22.020.563.852
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Mượn tiền	17.655.588.038	4.500.000.000
Đã thanh toán	48.750.000.000	10.600.000.000
Thu tiền chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	13.137.000.000
Ông Lại Thế Hà		
Mượn tiền	6.400.000.000	3.420.000.000
Đã thanh toán	15.850.000.000	8.077.000.000

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Lầu Đức Duy		
Mượn tiền	44.800.000.000	29.500.000.000
Đã thanh toán	73.361.175.352	137.900.000.000
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	120.120.000.000
Bà Hồ Diệu Thảo		
Chuyển nhượng đầu tư dài hạn	-	40.040.000.000
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Bán hàng	-	15.485.000.000
Thanh toán tiền thi công công trình	244.670.000.000	532.800.461.575
Mua hàng (thi công công trình)	427.870.032.884	444.933.825.440
Đã thanh toán	-	25.654.925.425
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Bán hàng	70.989.958.125	-
Thu tiền	11.900.000.000	-
Thanh toán phí môi giới	13.775.532.178	-
Chi hộ	-	27.000.000.000
Chi phí môi giới	-	26.653.417.196
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Chi phí môi giới	11.781.631.683	14.918.958.487
Doanh thu bất động sản	256.625.565.438	104.856.326.473
Nhận tiền đặt cọc	-	150.000.000.000
Đã thanh toán	22.925.223.748	10.000.000.000
Đã thu tiền	529.190.913.866	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Trả tiền	130.381.449.000	
Giảm vốn góp	-	390.026.000.000
Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á		
Trả tiền mượn	-	3.289.532.501
Công ty Cổ phần Diamond Bay		
Góp vốn	2.200.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Quốc Cường Phước Kiển		
Thoái vốn	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc Cường Thuận An		
Thoái vốn	110.050.000.000	-
Mượn tiền	-	252.000.000.000
Trả tiền mượn	252.000.000.000	15.500.000
Góp vốn	-	110.050.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **MẪU B 09-DN/HN**

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

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của HĐQT Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

		Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	132.000.000	142.000.000
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch	132.000.000	122.000.000
Ông Nguyễn Văn Trường	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)	578.299.174	704.617.308
Ông Hồ Viết Mạnh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)	18.000.000	-
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng Ban Kiểm soát	32.400.000	36.000.000
Bà Phạm Thị Thuỳ Trang	Thành viên BKS	10.800.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thu Thuỷ	Thành viên BKS	10.800.000	12.000.000
		914.299.174	**1.028.617.308**

SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số 5, 8, 15, 16, 17, 18, 21.

35. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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.

Ngoài sự kiện nêu trên, không còn sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nguyễn Thị Kim Dung	**Nguyễn Văn Trường**	**Nguyễn Thị Như Loan**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2022		