

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024



Tháng 4 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 51

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 từ trang 7 đến trang 51 kèm theo.

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 số 5901073556, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 25 tháng 07 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy phép đăng ký doanh nghiệp: 2.751.293.100.000 đồng tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phần.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: kinh doanh Bất động sản, đầu tư công trình thủy điện và trồng cây cao su.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/07/2024
Ông Lại Thế Hiền	Thành viên	
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/07/2024
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/07/2024
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/07/2024

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Phạm Thị Thuỳ Trang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22/07/2024
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22/07/2024
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc	

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này là Ông Phạm Hoàng Phương.

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 21/07/2024 là Bà Nguyễn Thị Như Loan - Tổng Giám đốc Công ty và trong giai đoạn từ ngày 22/07/2024 cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Quốc Cường - Tổng Giám đốc Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có sự kiện nào 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong giai đoạn này.

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng.
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Công ty đồng thời lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo các 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. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng 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 việc lập và trình bày

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Quốc Cường
Tổng Giám đốc

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Số: 55 /2025/UHYHCM - BCKTDL

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2025, từ trang 7 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Ban Tổng Giám đốc.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

- Như đã trình bày tại Ghi chú số 4 phần Thuyết minh số 9.b “Phải thu dài hạn khác”, khoản phải thu số tiền trên 74,3 tỷ đồng là một phần giá trị thanh toán liên quan đến Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Theo Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Tòa án Nhân dân Cấp cao Tp. Hồ Chí Minh đã tuyên nội dung giao cho Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, nhưng đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết phải xem xét đảm bảo quyền lợi của các cư dân, doanh nghiệp, tổ chức có liên quan. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, UBND thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có quyết định chính thức về việc cho Công ty tiếp tục triển khai dự án. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục triển khai dự án.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 12 - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn Cơ quan Thi hành án đang giữ một số hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển cho đến khi Công ty hoàn trả số tiền 2.882,8 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island mới được nhận hồ sơ về để triển khai dự án bình thường. Do đó, Công ty tạm phân loại lại giá trị này sang tài sản dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán khi lập Báo cáo này. Để đảm bảo số liệu so sánh hợp lý theo quy định, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số đầu năm như Thuyết minh số 36.3. Ngay sau khi Công ty trả tiền và nhận hồ sơ về để triển khai dự án bình thường, Công ty sẽ trình bày lại các khoản chi phí này sang tài sản ngắn hạn.
- Sau khi phân loại lại như trên, tổng Tài sản ngắn hạn của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 1.387,8 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 4.226,7 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.882,8 tỷ đồng để phục vụ thi hành án). Như đã nêu tại Thuyết minh số 36.1, điều này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Công ty đã nhận biết vấn đề này và đã lên kế hoạch kinh doanh, kế hoạch dòng tiền trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Các vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán đã trình bày.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác và công ty này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29/03/2024.



Phan Thanh Điền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

số: 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán

số: 3558-2021-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
			VND	trình bày lại VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.387.798.832.815	1.538.481.282.524
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	98.632.004.349	27.549.747.501
Tiền	111		98.632.004.349	27.549.747.501
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		391.408.299.941	214.360.701.675
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	196.473.920.787	172.213.663.994
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	30.974.529.420	16.389.471.123
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	8.130.000.000	22.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	156.961.369.734	3.989.086.558
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(1.131.520.000)	(1.131.520.000)
Hàng tồn kho	140	11	890.372.958.005	1.287.115.146.619
Hàng tồn kho	141		890.372.958.005	1.287.426.600.406
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(311.453.787)
Tài sản ngắn hạn khác	150		7.385.570.520	9.455.686.729
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	6.984.726.511	9.008.081.540
Thuế GTGT được khấu trừ	152		400.844.009	447.605.189
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.182.714.297.433	7.452.903.326.972
Các khoản phải thu dài hạn	210		74.312.741.440	141.691.268.940
Phải thu dài hạn khác	216	9	74.312.741.440	141.691.268.940
Tài sản cố định	220		678.413.378.680	746.586.728.299
Tài sản cố định hữu hình	221	14	630.844.778.680	699.018.128.299
- Nguyên giá	222		979.061.693.335	1.008.396.513.054
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(348.216.914.655)	(309.378.384.755)
Tài sản cố định vô hình	227	15	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)
Bất động sản đầu tư	230	16	20.099.432.419	15.145.261.566
- Nguyên giá	231		33.609.241.205	27.412.370.931
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.509.808.786)	(12.267.109.365)
Tài sản dở dang dài hạn	240		5.360.883.910.704	5.360.883.910.704
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241	12	5.360.883.910.704	5.360.883.910.704
Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	1.046.255.576.313	1.187.844.881.800
Đầu tư vào công ty con	251		724.564.153.187	440.839.153.187
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		275.828.380.840	699.992.196.224
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		49.715.835.671	49.715.835.671
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.852.793.385)	(2.702.303.282)
Tài sản dài hạn khác	260		2.749.257.877	751.275.663
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	2.749.257.877	751.275.663
TỔNG TÀI SẢN	270		8.570.513.130.248	8.991.384.609.496

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.377.903.647.952	4.864.590.901.679
Nợ ngắn hạn	310		4.226.736.147.952	4.775.903.401.679
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	27.306.274.448	33.362.582.441
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	124.643.286.763	189.247.659.763
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	62.107.623.918	14.747.132.115
Phải trả người lao động	314		1.699.619.346	914.421.249
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	76.224.110.471	54.735.889.696
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.824.870.360.166	4.193.118.933.165
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	109.504.740.040	289.396.650.450
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		380.132.800	380.132.800
Nợ dài hạn	330		151.167.500.000	88.687.500.000
Phải trả dài hạn khác	337	22	60.480.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	90.687.500.000	88.687.500.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.192.609.482.296	4.126.793.707.817
Vốn chủ sở hữu	410	24	4.192.609.482.296	4.126.793.707.817
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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		598.832.716.475	533.016.941.996
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		533.016.941.996	527.619.650.168
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		65.815.774.479	5.397.291.828
TỔNG NGUỒN VỐN	440		8.570.513.130.248	8.991.384.609.496

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương



Nguyễn Quốc Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	668.239.393.183	350.013.326.422
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	133.328.864
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		668.239.393.183	349.879.997.558
Giá vốn hàng bán	11	27	507.470.693.298	301.885.991.056
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		160.768.699.885	47.994.006.502
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	6.602.480.449	50.814.281
Chi phí tài chính	22	29	22.199.295.696	22.473.734.748
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		21.048.103.683	25.365.843.090
Chi phí bán hàng	25	30	35.858.075.704	763.809.559
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	18.019.432.203	21.980.538.910
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		91.294.376.731	2.826.737.566
Thu nhập khác	31	31	20.388.756.541	7.708.383.271
Chi phí khác	32	32	30.549.424.291	4.710.303.295
Lợi nhuận khác	40		(10.160.667.750)	2.998.079.976
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		81.133.708.981	5.824.817.542
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	15.317.934.502	427.525.714
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		65.815.774.479	5.397.291.828

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương

Nguyễn Quốc Cường



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		81.133.708.981	5.824.817.542
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		47.968.717.052	48.787.557.985
Các khoản dự phòng	03		839.036.316	(2.980.654.555)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		15.177.228.739	(50.814.281)
Chi phí lãi vay	06		21.048.103.683	25.365.843.090
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		166.166.794.771	76.946.749.781
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(124.392.309.586)	29.905.913.702
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		390.856.772.127	162.100.507.673
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		69.594.291.277	(255.111.369.638)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		25.372.815	981.400.235
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.068.874.136)	(37.583.120.402)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(443.068.403)	(6.333.495.674)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(72.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		483.738.978.865	(29.165.414.323)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(332.377.200)	(103.233.636)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		14.770.000.000	211.317.131
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(283.725.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		23.000.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		182.295.833	62.041.187
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(246.105.081.367)	170.124.682

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		115.853.364.000	85.568.625.125
Tiền trả nợ gốc vay	34		(161.744.274.410)	(79.307.418.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(120.660.730.240)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(166.551.640.650)	6.261.207.125
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		71.082.256.848	(22.734.082.516)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	27.549.747.501	50.283.830.017
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	98.632.004.349	27.549.747.501

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương

Nguyễn Quốc Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901073556, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 25 tháng 07 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy phép đăng ký doanh nghiệp: 2.751.293.100.000 đồng tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phần.

Trụ sở chính: Đường Nguyễn Chí Thanh, phường Trà Bá, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Ngoài ra, Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc như sau:

- Nhà máy Thủy điện Iagrai 1: Làng H'lũ, Xã Ia Tô, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Nhà máy Thủy điện Iagrai 2: Làng Bidel, Xã Ia Krai, Huyện Ia Grai, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Văn phòng đại diện: Số 26, Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên Công ty (bao gồm nhân viên Trụ sở chính và nhân viên của Văn phòng đại diện) tại ngày 31/12/2024 là 83 người (tại ngày 31/12/2023 là 77 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: kinh doanh bất động sản, đầu tư công trình thủy điện và trồng cây cao su.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Chi tiết các Công ty con tại 31/12/2024 như sau:

STT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	773.000.000.000	65,48%	65,48%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	140.000.000.000	90,00%	90,00%	Kinh doanh thủy điện
3	Công ty Cổ phần Giai Việt	100.000.000.000	50,00%	57,30%	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

- (1) Theo Giấy đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0401409110 thay đổi lần thứ 9 ngày 24/09/2024, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng là 773.000.000.000 VND (tương ứng 77.300.000 số cổ phần phổ thông).
- (2) Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 02/NQ-HĐQT ngày 20/05/2024 đã thông qua việc chuyển nhượng dự án và các tài sản khác thuộc Nhà máy Thủy điện Ayun Trung, Gia Lai của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường, thời gian chuyển nhượng trong quý 2, 3 năm 2024.
- (3) Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2023: 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% (31/12/2023: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Chi tiết các Công ty liên kết ngày 31/12/2024 như sau:

STT	Tên Công ty con	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	260.000.000.000	43,81%	43,81%	Kinh doanh bất động sản
2	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	419.300.000.000	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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200"), và Thông tư 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.2 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN (TIẾP)

Công ty đồng thời lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo các 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. Người sử dụng Báo cáo tài chính nên đọc Báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính 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 công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính 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.

4.3 NGOẠI TỆ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**4.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

Giá hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền thời điểm. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn là những chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

4.9 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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 và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

4.9 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (TIẾP)

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm vi tính	02 - 03

4.10 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao được ước tính đối với nhóm tài sản Nhà cửa, vật kiến trúc là 05 - 20 năm.

4.11 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh chi phí lãi vay trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

4.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế đã phát sinh 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 hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm.

Đối với việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn sản phẩm, hàng hoá bất động sản:

- Công ty trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.
- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hoá bất động sản được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu (được xác định theo diện tích).

4.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, sẽ được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

4.14 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn đầu tư 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. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán riêng là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại Hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

4.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

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 thoả mãn tất cả các 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;
- Công ty 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

4.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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 cho từng thời kỳ.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng, được tập hợp theo thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

4.16 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

- Đối với hoạt động của Dự án công trình nhà máy thủy điện IaGrai 1, huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động sản xuất điện với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2012 đến năm 2026), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động từ (từ năm 2012 đến 2015) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến năm 2024).

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

- Đối với hoạt động của Dự án trồng cao su tại xã Ia Púch, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập chịu thuế từ hoạt động trồng cây cao su với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2018 đến năm 2032), được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2018 đến năm 2021) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029).

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

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

4.17. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động theo lĩnh vực của Công ty gồm: hoạt động bán bất động sản, cung cấp dịch vụ và hoạt động xây dựng.

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Công ty không trình bày thuyết minh này trên Báo cáo tài chính vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 28 về “Báo cáo Bộ phận” yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

4.18. 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 Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con, 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 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. Theo đó, Bên liên quan của Công ty là các Công ty con, Công ty liên kết do Công ty đầu tư và chi phối, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
- Tiền mặt	2.690.444.132	2.431.735.624
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	95.941.560.217	25.118.011.877
Cộng	98.632.004.349	27.549.747.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	196.473.920.787	-	172.213.663.994	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	29.241.936.765	-	38.022.276.280	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	8.860.125.787	-	5.272.994.433	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	23.857.852.070	-	24.064.282.088	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	134.514.006.165	-	104.854.111.193	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	38.102.062.552	-	43.295.270.713	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	29.241.936.765	-	38.022.276.280	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	8.860.125.787	-	5.272.994.433	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND trình bày lại
a) Ngắn hạn	30.974.529.420	(1.131.520.000)	16.389.471.123	(1.131.520.000)
- Công ty Cổ phần TM XDĐT PT Nhà Hưng Thịnh (1)	13.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng HT (2)	12.000.000.000	-	8.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần SXKD Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Các khoản ứng trước người bán khác	4.974.529.420	(131.520.000)	7.389.471.123	(131.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	13.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần TM XDĐT PT Nhà Hưng Thịnh	13.000.000.000	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP)

- (1) Là khoản Công ty tạm ứng thi công xây dựng số tiền 13.000.000.000 đồng tại dự án Lavida Plus theo Hợp đồng số 1505/HĐ-KT/QCGL-NHT/24 ngày 15/05/2024.
- (2) Là khoản tạm ứng sửa chữa tại 02 Nhà máy Thủy điện IaGrai 1 và IaGrai 2.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	8.130.000.000	-	22.900.000.000	-
- Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn (1)	3.230.000.000	-	18.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (2)	4.900.000.000	-	4.900.000.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan	-	-	-	-

- (1) Là khoản cho vay giữa Công ty và Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn theo Biên bản cam kết số 027/BBCK/KKBL-QCG-TNHHHTG ngày 25/03/2022, lãi suất 11,5%/năm, có tài sản đảm bảo.
- (2) Là khoản cho vay giữa Công ty và Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang theo Biên bản cam kết số 026/BBCK/CNTG-QCG-TNHHHTG ngày 25/03/2022, lãi suất 11,5%/năm, có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	156.961.369.734	-	3.989.086.558	-
- Tạm nộp liên quan đến vụ án 39-39B Bến Vân Đồn (1)	100.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia (2)	54.802.850.000	-	-	-
- Phải thu khác	2.158.519.734	-	3.989.086.558	-
b) Dài hạn	74.312.741.440	-	141.691.268.940	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (3)	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	-
Cộng	231.274.111.174	-	145.680.355.498	-

- (1) Là khoản Công ty tạm nộp cho Cơ quan chức năng liên quan đến vụ án “39-39B Bến Vân Đồn”. Khoản tiền tạm nộp này đã được bảo lãnh.
- (2) Là khoản tiền Công ty nhận lại tiền góp vốn Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia theo quyết định giảm vốn số 01/QĐ-HĐTV ngày 23/10/2024 của Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia.
- (3) Là một phần giá trị thanh toán của Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 50/HĐKT/2016 ngày 18/3/2016 và Phụ lục số 01 ngày 02/02/2017 với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận. Theo Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023 của Tòa án Nhân dân Cấp cao Tp. Hồ Chí Minh về "Vụ án Trần Công Thiện, Tất Thành Cang và đồng phạm", đã tuyên với nội dung: “Giao cho Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật, nhưng đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết phải xem xét đảm bảo quyền lợi của các cư dân, doanh nghiệp, tổ chức có liên quan”. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa có văn bản kết luận cuối cùng về nội dung này. Hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để tiếp tục triển khai dự án

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

10. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2024				Tại 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	
	VND	VND	VND	VND	VND	
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
- Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	131.520.000	-	(131.520.000)	131.520.000	- (131.520.000)	
Cộng	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)	1.131.520.000	- (1.131.520.000)	

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.927.122.786	-	28.970.069.105	-
Công cụ, dụng cụ	251.635.933	-	285.786.451	-
Bất động sản dở dang (1)	165.787.807.209	-	783.983.327.445	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	-	-	2.709.556.171	(310.011.725)
Thành phẩm	9.049.831.266	-	4.200.276.113	(1.442.062)
Hàng hóa	-	-	564.810.221	-
Hàng hóa bất động sản (2)	682.266.965.844	-	462.623.179.933	-
Cộng	890.372.958.005	-	1.287.426.600.406	(311.453.787)

- (1) Bất động sản dở dang của Công ty chủ yếu bao gồm là các khoản tiền đền bù đất, chi phí tư vấn, thiết kế, san lấp mặt bằng và các chi phí khác liên quan trực tiếp của các dự án.
- (2) Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các dự án đã xây dựng hoàn thành chủ yếu là Dự án Lavida Plus, Dự án Chung cư Quốc Cường Gia Lai II – Lô A, Dự án Decapella và Dự án Chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	6.984.726.511	9.008.081.540
- Chi phí môi giới	3.975.696.754	3.218.936.741
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.913.626.073	4.690.240.804
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.095.403.684	1.098.903.995
b) Dài hạn	2.749.257.877	751.275.663
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.452.637.890	218.221.389
- Chi phí trả trước dài hạn khác	296.619.987	533.054.274
Cộng	9.733.984.388	9.759.357.203

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Vườn cây cao su	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2024	398.305.744.182	185.353.391.279	42.530.431.674	1.028.006.121	381.178.939.798	1.008.396.513.054
- Đầu tư XDCB hoàn thành	332.377.200	-	-	-	-	332.377.200
- Thanh lý	(71.466.564)	(3.234.753.152)	(371.231.905)	-	-	(3.677.451.621)
- Điều chỉnh giảm	-	-	-	-	(25.989.745.298)	(25.989.745.298)
Tại 31/12/2024	398.566.654.818	182.118.638.127	42.159.199.769	1.028.006.121	355.189.194.500	979.061.693.335
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2024	(148.317.395.508)	(76.938.505.284)	(20.133.730.235)	(1.028.006.121)	(62.960.747.607)	(309.378.384.755)
- Khấu hao trong năm	(17.619.279.238)	(8.201.995.752)	(2.170.667.471)	-	(18.734.075.170)	(46.726.017.631)
- Thanh lý	71.466.564	3.234.753.152	371.231.905	-	-	3.677.451.621
- Điều chỉnh giảm	-	-	-	-	4.210.036.110	4.210.036.110
Tại 31/12/2024	(165.865.208.182)	(81.905.747.884)	(21.933.165.801)	(1.028.006.121)	(77.484.786.667)	(348.216.914.655)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2024	249.988.348.674	108.414.885.995	22.396.701.439	-	318.218.192.191	699.018.128.299
Tại 31/12/2024	232.701.446.636	100.212.890.243	20.226.033.968	-	277.704.407.833	630.844.778.680

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 337.569.544.253 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 370.529.560.792 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 30.280.989.153 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 27.847.935.795 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2024	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại 31/12/2024	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại 01/01/2024	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Tại 31/12/2024	-	(98.000.000)	(98.000.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2024	47.568.600.000	-	47.568.600.000
Tại 31/12/2024	47.568.600.000	-	47.568.600.000

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 47.568.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 47.568.600.000 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 98.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 98.000.000 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2024		Tăng trong năm		Giảm trong năm		Tại 31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND	
a) Bất động sản đầu tư cho thuê								
NGUYÊN GIÁ								
- Nhà và quyền sử dụng đất	27.412.370.931		6.196.870.274		-		33.609.241.205	
	27.412.370.931		6.196.870.274		-		33.609.241.205	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(12.267.109.365)		(1.242.699.421)		-		(13.509.808.786)	
- Nhà và quyền sử dụng đất	(12.267.109.365)		(1.242.699.421)		-		(13.509.808.786)	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	15.145.261.566		4.954.170.853		-		20.099.432.419	
- Nhà và quyền sử dụng đất	15.145.261.566		4.954.170.853		-		20.099.432.419	

Bất động sản đầu tư tăng trong năm 2024 là căn hộ shophouse của Dự án D Capella và 02 căn hộ của Dự án Giai Việt. Trong năm, các tài sản này hiện đang được cho thuê trong nên Công ty ghi nhận “Bất động sản đầu tư”.

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31/12/2024 là 0 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 0 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND
- Đầu tư vào công ty con	724.564.153.187	-	724.564.153.187	440.839.153.187
+ Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng (1)	485.564.153.187	-	485.564.153.187	201.839.153.187
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	-	126.000.000.000	126.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Giai Việt (2)	113.000.000.000	-	113.000.000.000	113.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	275.828.380.840	(3.761.103.814)	272.067.277.026	(2.611.148.455)
+ Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia (3)	117.466.291.279	(819.676.811)	116.646.614.468	(622.433.898)
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (4)	158.362.089.561	(2.941.427.003)	155.420.662.558	(478.028.898)
+ Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á (5)	-	-	-	(1.510.685.659)
- Đầu tư vào đơn vị khác	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100	(91.154.827)
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100	(91.154.827)
Cộng	1.050.108.369.698	(3.852.793.385)	1.046.255.576.313	1.187.844.881.800

(*) Tại ngày 31/12/2024, Công ty không tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, do đó Công ty trình bày giá trị hợp lý căn cứ theo kết quả hoạt động kinh doanh của Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác.

(1) Theo Quyết định Đại hội Cổ đông số 29.8/BBH-ĐHĐCĐ ngày 16/09/2024 của Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng quyết định tăng vốn điều lệ lên 773.000.000.000 đồng (tương ứng 77.300.000 số cổ phần phổ thông). Đồng thời, Công ty tăng số lượng cổ phần sở hữu lên 50.612.520 cổ phần (chiếm 65,48% tỷ lệ sở hữu).

(2) Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 57,3% (tại ngày 01/01/2024 là 57,3%) tỷ lệ biểu quyết trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và 7,3% là gián tiếp qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

- (3) Theo Quyết định Hội đồng Thành viên số 01/QĐ-HĐTV ngày 23/10/2024 của Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia đã giảm vốn còn 260.000.000.000 đồng. Công ty đã giảm vốn góp tương ứng, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại ngày 31/12/2024 không thay đổi là 43,81%.
- (4) Theo Quyết định Đại Hội đồng cổ đông số 02/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 02/12/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc đã giảm vốn điều lệ còn 419.300.000.000 đồng. Theo đó, Công ty đã giảm vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu còn 142.562.000.000 đồng tương đương sở hữu 14.256.200 cổ phần, do đó tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại ngày 31/12/2024 không thay đổi là 34%.
- (5) Tháng 3 năm 2024, Công ty đã thoái vốn toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á với tổng giá trị chuyển nhượng là 155.001.000.000 đồng, theo Hợp đồng số 01/CNCP-QCLA ngày 28/03/2024 đã chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần (chiếm 8% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á) và Hợp đồng số 02/CNCP-QCLA ngày 29/03/2024 đã chuyển nhượng 5.847.500 cổ phần (chiếm 23,39% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Quốc Cường Liên Á).

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết

	Tại 31/12/2024				Tại 01/01/2024			
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ		Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ		Tỷ lệ lợi ích
		biểu quyết				biểu quyết		
Đầu tư vào công ty con								
- Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	50.612.520	65,48%		65,48%	19.850.000	66,17%		66,17%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	12.600.000	90,00%		90,00%	12.600.000	90,00%		90,00%
- Công ty Cổ phần Giai Việt	5.000.000			57,30%	5.000.000	57,30%		50,00%
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;								
- Công ty TNHH Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia (*)				43,81%				43,81%
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	14.256.200			34,00%	22.100.000	34,00%		34,00%
Đầu tư vào đơn vị khác								
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	1.192.000			14,90%	1.192.000	14,90%		14,90%

(*) Vốn đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia đến ngày 31/12/2024 không thay đổi là 43,81%.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)

	Vốn điều lệ tại 31/12/2024	Vốn thực góp tại 31/12/2024	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	773.000.000.000	773.000.000.000	31 Hoa Phượng 3, Phường An Hải Tây, Quận Sơn Tây, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Thủy Điện Quốc Cường	140.000.000.000	140.000.000.000	Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Trà Bá, Tp. Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.	Kinh doanh thủy điện
- Công ty Cổ phần Giai Việt	100.000.000.000	100.000.000.000	82 - 82A - 82B - 82C Võ Văn Tần, Phường 06, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;				
- Công Ty TNHH Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia	260.000.000.000	260.000.000.000	E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
- Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	419.300.000.000	419.300.000.000	621 Quốc lộ 13, Phường Bình Hiệp Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	80.000.000.000	80.000.000.000	62 Võ Văn Tần, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh,	Kinh doanh bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	27.306.274.448	27.306.274.448	33.362.582.441	33.362.582.441
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000
- Phải trả người bán khác	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866
	5.677.934.582	5.677.934.582	11.734.242.575	11.734.242.575
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	27.306.274.448	27.306.274.448	33.362.582.441	33.362.582.441
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	6.065.704.535	6.065.704.535
- Công ty Cổ phần TM XDĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	-	-	6.065.704.535	6.065.704.535

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Quốc Cường Land	124.643.286.763	124.643.286.763	189.247.659.763	189.247.659.763
- Công ty Cổ phần Thủy điện Mạt Trời	-	-	97.576.148.661	97.576.148.661
- Công ty Cổ phần Thủy Điện Ia Grai 1 (1)	-	-	47.680.000.000	47.680.000.000
- Công ty Cổ phần Thủy Điện các dự án bất động sản (2)	69.140.000.000	69.140.000.000	-	-
- Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản khác	53.503.286.763	53.503.286.763	43.225.765.647	43.225.765.647
	2.000.000.000	2.000.000.000	765.745.455	765.745.455
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	124.643.286.763	124.643.286.763	189.247.659.763	189.247.659.763

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (TIẾP)

- (1) Là khoản Công ty nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án Nhà máy thủy điện IaGrai 1 và các tài sản khác thuộc dự án thủy điện IaGrai 1 theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng dự án số 01/HĐĐC/IAGRAI 1-QCG giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện IaGrai 1 ngày 09/05/2024.
- (2) Là các khoản thanh toán của khách hàng trả trước theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Các khoản này Công ty đã hoàn thành thủ tục hóa đơn tài chính cho Khách hàng theo quy định và được ghi nhận doanh thu khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2024		Số phát sinh trong năm		Tại 31/12/2024	
	Phải thu	Phải trả	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	10.363.806.591	40.359.416.049	12.999.214.690	-	37.724.007.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.518.278.876	15.317.934.502	443.068.403	-	17.393.144.975
Thuế thu nhập cá nhân	-	31.981.956	6.183.364.086	46.099.540	-	6.169.246.502
Thuế tài nguyên	-	1.706.683.312	6.933.576.124	7.996.334.665	-	643.924.771
Các loại thuế khác	-	126.381.380	2.074.348.405	2.023.430.065	-	177.299.720
Cộng	-	14.747.132.115	70.868.639.166	23.508.147.363	-	62.107.623.918

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	76.224.110.471	54.735.889.696
- Lãi vay (*)	54.112.338.787	51.133.109.240
- Chi phí môi giới	3.011.531.924	-
- Hỗ trợ lãi suất	8.890.209.624	-
- Các khoản trích trước khác	10.210.030.136	3.602.780.456
b) Dài hạn	-	-
Cộng	76.224.110.471	54.735.889.696

(*) Khoản lãi vay phải trả chủ yếu của Công ty là chi phí lãi vay của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh với số tiền là 44.990.301.864 đồng 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 sát nhập. Hiện nay, Công ty tiếp tục đàm phán với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung để xin giảm khoản lãi chưa thanh toán này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.824.870.360.166	4.193.118.933.165
- Bảo hiểm xã hội	120.844.500	101.311.500
- Bảo hiểm y tế	21.505.500	17.878.500
- Bảo hiểm thất nghiệp	9.478.000	7.946.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)	2.882.800.000.000	2.882.800.000.000
- Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (2)	683.600.000.000	311.800.000.000
- Công ty TNHH XD và Kinh doanh nhà Phạm Gia	-	152.842.150.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (3)	28.569.211.817	272.007.211.817
- Công ty Cổ phần Lyn Property	14.158.396.184	12.585.763.496
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	2.000.000.000	94.736.216.613
- Ông Lầu Đức Duy	-	70.881.449.001
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (4)	50.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Quốc Cường (4)	30.000.000.000	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	13.127.900.000
- Ông Lại Thế Hà (4)	20.000.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	74.051.606.392	194.712.336.632
- Công ty Cổ phần Thực phẩm và Nước giải khát AB	-	33.000.000.000
- Phí bảo trì phải trả	26.249.113.708	19.889.221.833
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.631.220.352	1.421.220.352
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.658.983.713	133.188.327.421
b) Dài hạn	60.480.000.000	-
- Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương (5)	60.480.000.000	-
Cộng	3.885.350.360.166	4.193.118.933.165

(1) Ngày 09/12/2020, 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 (viết tắt là “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.

Ngày 10/5/2023, VIAC đã đưa ra phán quyết rằng Công ty đã chấm dứt Hợp đồng hứa mua, hứa bán dự án Khu Dân cư Bắc Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh ký ngày 29/3/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Sunny Island”) đúng theo quy định và buộc Sunny Island phải hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng mà Sunny Island đã nhận theo biên bản giao nhận ngày 27/4/2017 và 17/7/2017. Ngoài ra, theo phán quyết việc Sunny Island giao hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng khoảng 65ha nhận từ Công ty cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn mà không có sự đồng ý bằng văn bản hoặc ủy quyền của Công ty là vi phạm Điều 8.3 Hợp đồng và vi phạm quy định của Pháp luật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***22. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

Ngày 11/4/2024, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Bản án sơ thẩm số 157/2024/HS-ST buộc Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island là 2.882.800.000.000 VND để thi hành nghĩa vụ cho Bà Trương Mỹ Lan, nếu hoàn trả đủ thì sẽ nhận lại toàn bộ các bất động sản cùng giấy tờ liên quan.

(2) Là khoản Công ty hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền theo nội dung cụ thể như sau:

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2612/HĐHTKD/23 ngày 26/12/2023 cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh do Công ty làm chủ đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 107.865.000.000 đồng.

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2911/HĐHTKD/23 ngày 29/11/2022 cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh do Công ty làm chủ đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 323.899.800.000 đồng.

Ngoài ra, Công ty mượn tiền Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền theo Hợp đồng thỏa thuận mượn tiền số 01.04/2024/HĐTTMT ngày 01/04/2024, thời hạn 20 tháng, không tính lãi, mục đích để bổ sung vốn lưu động, khoản mượn này không có tài sản đảm bảo. Số dư tại ngày 31/12/2024 là 251.835.200.000 đồng.

(3) Là khoản Công ty mượn tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc theo Hợp đồng thỏa thuận mượn tiền số 08/2018/HĐTTMT và các phụ lục hợp đồng, lãi suất 0%/năm.

(4) Là khoản phải trả Công ty mượn tiền của các cá nhân theo các Hợp đồng thỏa thuận mượn tiền, lãi suất 0%/năm, thời hạn 12 tháng, trong đó có khoản phải trả của một số cá nhân đang bảo lãnh cho khoản phải thu.

(5) Là khoản Công ty mượn tiền Công ty TNHH ĐTPPT Nhà Ngọc Đông Dương theo Hợp đồng mượn tiền số 01.HĐMT/2016 và các biên bản thỏa thuận, lãi suất 0%/năm, thời hạn đến ngày 20/12/2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH	Tại 31/12/2024		Trong năm		Tại 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	109.504.740.040	109.504.740.040	133.853.364.000	313.745.274.410	289.396.650.450	289.396.650.450
Vay ngắn hạn	91.504.740.040	91.504.740.040	115.853.364.000	298.557.774.410	274.209.150.450	274.209.150.450
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	91.504.740.040	91.504.740.040	115.853.364.000	134.249.249.085	109.900.625.125	109.900.625.125
- Vay cá nhân	-	-	-	164.308.525.325	164.308.525.325	164.308.525.325
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	15.187.500.000	15.187.500.000	15.187.500.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	15.187.500.000	15.187.500.000	15.187.500.000
Vay dài hạn	90.687.500.000	90.687.500.000	20.000.000.000	18.000.000.000	88.687.500.000	88.687.500.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	70.687.500.000	70.687.500.000	-	18.000.000.000	88.687.500.000	88.687.500.000
- Vay cá nhân (3)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Cộng	200.192.240.040	200.192.240.040	153.853.364.000	331.745.274.410	378.084.150.450	378.084.150.450

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21/2024/30094/HĐTD/KHDN ngày 03/05/2024 với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1401/2019/HĐBĐ ký ngày 05/11/2019.

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

23. **VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(2) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 và Phụ lục hợp đồng số 17/01/2015/QCGL-HĐTD ngày 31/03/2017 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai với hạn mức vay là 150.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 năm. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện Ia Grai 2. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Toàn bộ máy móc thiết bị, vật tư, các hệ thống liên quan hình thành theo công trình Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2 theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 22/03/2016 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01a/01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 17/12/2020.

- Công trình Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2 và toàn bộ các hạng mục công trình phụ trợ trên đất tại Tiểu khu 321, 323, 324, 302, 303, 299 thuộc xã Ia Tô, Ia Krai, Ia Grăng, Ia Khai, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 22/03/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/01/2015/QCGL-HĐBĐS 17/12/2020;

- Toàn bộ tài sản là vườn cây cao su tại tiểu khu 919A, 920, 924, 928, Xã Ia Puch, Huyện Chư Prông, Tỉnh Gia Lai (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI 727261 do UBND Tỉnh Gia Lai cấp ngày 07/09/2012 và BL 610959 do UBND Tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/08/2013) theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2015/QCGL-HĐTC và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/01/2015/QCGL-HĐTD ngày 17/12/2020.

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai

Khoản vay dài hạn được trả theo lịch biểu sau:

	Số tiền (VND)
Trong vòng 1 năm	18.000.000.000
Năm thứ 2	19.312.500.000
Năm thứ 3	21.750.000.000
Sau năm thứ 3	29.625.000.000
Cộng	88.687.500.000
Nợ dài hạn đến hạn trả trong năm tiếp theo	18.000.000.000
Nợ dài hạn còn lại	70.687.500.000

(3) Ngày 02/01/2020, Công ty ký hợp đồng mượn tiền số 0201-LĐP/2020/HĐTTMT thời hạn vay 12 tháng và được gia hạn theo nhu cầu của Công ty mà không cần làm phụ lục hợp đồng. Phương thức tính lãi được thỏa thuận hàng năm. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này không có tài sản thế chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 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	-	-

24.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2024 CP	Tại 01/01/2024 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
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	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

25. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	274,42	287,62
Tương đương VND	6.776.368	6.978.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

26. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Doanh thu	668.239.393.183	350.013.326.422
- Doanh thu bất động sản	510.587.892.859	190.843.913.170
- Doanh thu cao su	78.851.177.500	68.708.840.000
- Doanh thu điện	78.114.868.279	87.103.007.793
- Doanh thu khác	685.454.545	3.357.565.459
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	133.328.864
- Giảm giá hàng bán	-	133.328.864
c) Doanh thu với các bên liên quan như tại thuyết minh số 35	93.073.162.810	178.719.245.518

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn bất động sản	394.236.831.132	172.677.737.598
- Giá vốn cao su	70.777.945.836	82.840.996.353
- Giá vốn điện	42.767.370.117	43.555.160.812
- Giá vốn khác	-	2.500.642.506
- Trích lập dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(311.453.787)	311.453.787
Cộng	507.470.693.298	301.885.991.056

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	182.295.833	50.814.281
- Lãi chuyển nhượng cổ phần	6.420.184.616	-
Cộng	6.602.480.449	50.814.281

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí lãi vay	21.048.103.683	25.365.843.090
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	701.910	-
- Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá tổn thất đầu tư	1.150.490.103	(2.892.108.342)
Cộng	22.199.295.696	22.473.734.748

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Các khoản chi phí bán hàng	35.858.075.704	763.809.559
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	9.485.161.334	162.386.432
- Chi phí hoa hồng môi giới	26.372.914.370	601.423.127
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	18.019.432.203	21.980.538.910
- Chi phí nhân viên quản lý	5.471.698.316	5.214.047.378
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.391.948.787	1.432.164.744
- Thuế, phí và lệ phí	243.290.698	732.967.658
- Chi phí dự phòng	-	(400.000.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.484.659.618	5.555.067.378
- Chi phí bằng tiền khác	3.427.834.784	9.446.291.752

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Tiền phạt thu được	16.966.278.356	3.004.766.139
- Thu nhập khác	3.422.478.185	4.703.617.132
Cộng	20.388.756.541	7.708.383.271

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí giảm giá trị Vườn cây cao su	21.779.709.188	-
- Chi phí đền bù hợp đồng	2.671.364.241	180.139.666
- Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	284.637.641	-
- Các khoản bị phạt	1.699.652.829	490.598.855
- Các khoản chi phí khác	4.114.060.392	4.039.564.774
Cộng	30.549.424.291	4.710.303.295

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.133.708.981	5.824.817.542
Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.414.082.476	1.153.723.040
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	85.547.791.457	6.978.540.582
Hoạt động được ưu đãi (thuế suất 10%)	11.944.158.594	6.978.540.582
Hoạt động không được ưu đãi (thuế suất 20%)	73.603.632.863	-
Thuế TNDN phải trả ước tính	15.915.142.432	697.854.059
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động được ưu đãi (thuế suất 10%)	1.194.415.859	697.854.059
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động không được ưu đãi (thuế suất 20%)	14.720.726.573	-
Thuế TNDN được miễn, giảm	(597.207.930)	(348.927.030)
Ưu đãi thuế được giảm 50%	(597.207.930)	(348.927.030)
Điều chỉnh thuế TNDN theo quyết toán	-	78.598.685
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.317.934.502	427.525.714

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 4.16 – Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, thuế TNDN được miễn, giảm là các khoản thu nhập tính thuế liên quan đến hoạt động tại nhà máy thủy điện IaGraí 1, nhà máy thủy điện IaGraí 2; hoạt động trồng và chế biến cao su.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	441.790.679.418	9.097.907.112
- Chi phí nhân công	10.810.566.414	30.994.325.771
- Khấu hao tài sản cố định	47.684.079.411	48.787.557.985
- Khấu hao tài sản cố định không sử dụng	284.637.641	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.525.140.671	16.930.141.221
- Chi phí bằng tiền khác	23.849.189.078	36.267.111.126
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	(311.453.787)	(88.546.213)
Cộng	561.632.838.846	141.988.497.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết mối quan hệ với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 30/07/2024) Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 22/07/2024)
Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 22/07/2024)
Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	Bên liên quan của TV HĐQT
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của TV HĐQT
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của TV HĐQT
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thủy Điện Mặt Trời	Công ty có quan hệ mật thiết với thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần TM XDĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh	Công ty là nhà cung cấp có giao dịch lớn
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 Cổ phần Bến Du Thuyền	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 Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

Trong năm, các giao dịch và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Thuê văn phòng	666.666.668	666.666.668
Mượn tiền	40.980.450.055	85.605.000.000
Thanh toán tiền mượn	133.716.666.668	82.590.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Thanh toán tiền mượn	10.000.000.000	41.450.000.000
Mượn tiền	23.127.900.000	37.680.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Mượn tiền	50.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

<u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ông Lầu Đức Duy		
Mượn tiền	47.118.550.999	6.000.000.000
Thanh toán tiền mượn	118.000.000.000	34.999.999.999
Ông Lại Thế Hà		
Mượn tiền	21.785.000.000	-
Thanh toán tiền mượn	1.785.000.000	100.000.000
Công ty TNHH TM XD ĐT Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Thanh toán tiền thi công	6.065.704.535	66.086.357.114
Tạm ứng Hợp đồng thi công	13.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Doanh thu bất động sản	91.083.799.861	-
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	89.517.240.200	-
Thu lãi chậm nộp	15.000.000.000	-
Doanh thu bán điện	-	80.571.107
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Thu tiền theo tiến độ hợp đồng	-	3.032.859.346
Doanh thu bất động sản	1.989.362.949	178.688.007.159
Doanh thu bán điện	-	31.238.359
Thanh toán tiền bán hàng	10.439.817.900	1.640.000.000
Chi phí môi giới	29.788.252.680	-
Trả phí môi giới	26.759.678.786	-
Nhận tiền đặt cọc	12.500.000.000	-
Trả tiền đặt cọc	8.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Thanh toán tiền	165.000.000.000	-
Bù trừ công nợ do giảm khoản đầu tư	78.438.000.000	64.074.000
Công ty Cổ phần Thủy Điện Mặt Trời		
Thanh toán tiền	62.000.000.000	-
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án	-	62.000.000.000
Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Phải trả khác	2.000.000.000	94.736.216.613
Phải trả người bán	600.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Cường		
Phải trả khác	30.000.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Phải trả khác	50.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024	
	VND	VND	
Ông Lại Thế Hà			
Phải trả khác	20.000.000.000	-	
Bà Lại Thị Hoàng Yến			
Phải trả khác	-	13.127.900.000	
Phải thu khách hàng	652.702.353	-	
Bà Hà Thị Thu Thủy			
Phải thu khách hàng	702.659.183	-	
Ông Lầu Đức Duy			
Phải trả khác	-	70.881.449.001	
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh			
Phải trả người bán	-	6.065.704.535	
Trả trước cho người bán	13.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Lyn Property			
Phải trả người bán	172.456.084	172.456.084	
Phải thu khách hàng	29.241.936.765	38.022.276.280	
Nhận đặt cọc	14.158.396.184	12.585.763.496	
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia			
Phải thu khác	54.802.850.000	-	
Phải trả khác	-	152.842.150.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc			
Phải trả khác	28.569.211.817	272.007.211.817	
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land			
Phải thu khách hàng	8.860.125.787	5.272.994.433	
Người mua trả tiền trước	-	97.576.148.661	
Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng			
Phải trả khác	683.600.000.000	311.800.000.000	
Công ty Cổ phần Thủy điện Mặt Trời			
Phải trả khác	-	9.552.000.000	
Người mua trả tiền trước	-	47.680.000.000	
Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 22/07/2024)	77.000.000	132.000.000
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT	132.000.000	132.000.000
Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT	20.000.000	30.000.000
Ông Lại Thế Hiền	Thành viên HĐQT	30.000.000	-
Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban Kiểm soát	20.000.000	30.000.000
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	15.000.000	20.000.000
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	15.000.000	15.000.000
Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng	435.921.997	282.721.216
Cộng		744.921.997	641.721.216

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

36. THÔNG TIN KHÁC

36.1 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2024, số dư Nợ phải trả ngắn hạn của Công ty là 4.226,7 tỷ đồng lớn hơn số dư Tài sản ngắn hạn là 2.838,9 tỷ đồng (chủ yếu là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island khoảng 2.882,8 tỷ đồng để phục vụ thi hành nghĩa vụ 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). Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nhận biết vấn đề này và đã lên kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền trong năm 2025 và các năm tiếp theo. Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Ngoài sự kiện nêu trên, Công ty không có bất kỳ sự kiện nào khác gây ra sự nghi ngờ lớn 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.

36.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty không có sự kiện quan trọng nào 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

36.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán. Như được trình bày tại Thuyết minh số 11 và 12 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, một số chỉ tiêu đã được trình bày lại cho phù hợp hơn như sau:

Chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán riêng	Mã số	Tại 31/12/2023 đã kiểm toán	Tại 31/12/2023 sau điều chỉnh	Số điều chỉnh Tăng(+)/ Giảm(-)
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN				
Hàng tồn kho	141	6.648.310.511.110	1.287.426.600.406	(5.360.883.910.704)
TÀI SẢN DÀI HẠN				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	5.360.883.910.704	5.360.883.910.704

Gia Lai, ngày 08 tháng 4 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương



Nguyễn Quốc Cường