

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐỨC LONG GIA LAI
DUC LONG GIA LAI GROUP
JOINT STOCK COMPANY**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 36 /CV-DLG
No.: 36/ CV- DLG

Gia Lai, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Gia Lai, March 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.
To: - The State Securities Commission of Vietnam
- The Ho Chi Minh City Stock Exchange.

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai

Organization name: Duc Long Gia Lai Group Joint Stock Company

- Mã chứng khoán: **DLG**

Stock code: DLG

- Địa chỉ: 90 Lê Duẩn, Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

Address: 90 Le Duan, Pleiku Ward, Gia Lai province

- Điện thoại liên hệ: (84-269) 3748 367 Fax: (84-269) 3747 366

Phone: (84-269) 3748 367 Fax: (84-269) 3747 366

- E-mail: duclong@duclonggroup.com

- Website: <http://duclonggroup.com/>

2. Nội dung thông tin công bố:

Content of published information:

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán;
The audited consolidated financial statements for the year 2025;
- Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2025 đã kiểm toán;
The audited separate financial statements for the year 2025;
- Công văn số 35 /2026/CV-DLGL về việc giải trình liên quan BCTC kiểm toán năm 2025;
Official dispatch No. 35 /2026/CV-DLGL regarding the explanation related to the audited financial statements for the year 2025;

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.duclonggroup.com/cong-bo-thong-tin.html>

This information was announced on the company's website on 30/03/2026 at the link: <http://www.duclonggroup.com/cong-bo-thong-tin.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We here by commit that the information published above is true and take full responsibility in front of the law for the content of the published information.

CTCP TẬP ĐOÀN ĐỨC LONG GIA LAI
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC
DUC LONG GIA LAI GROUP JOINT
STOCK COMPANY
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN TƯỜNG CỘT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐỨC LONG GIA LAI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Pháp	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Tường Cột	Thành viên	
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên	
Ông Paul Anthony Murphy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/05/2025
Ông Võ Sỹ Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/05/2025
Ông Võ Mộng Hùng	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tường Cột	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Minh Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thành Nhân	Trưởng phòng TC-KT kiêm Phụ trách kế toán

Ban Kiểm soát

Ông Vũ Văn Tin	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 30/05/2025
Bà Phan Thị Ngọc Anh	Trưởng Ban	Đến ngày 30/05/2025
	Thành viên	Từ ngày 30/05/2025
Bà Đặng Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/05/2025
Bà Trần Thị Như Hạnh	Thành viên	

Ban Kiểm toán nội bộ

Ông Võ Mộng Hùng	Trưởng Ban
Bà Đặng Thị Ngọc Huệ	Thành viên
Ông Trương Văn Tân	Thành viên

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- 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 kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng: sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty không vi phạm 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 được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025. Công ty tuân thủ các quy định tại 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 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Tường Cột
Tổng Giám đốc

Gia Lai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số. 651/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30/03/2026, từ trang 6 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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 Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai chịu trách nhiệm 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai tại ngày 31/12/2025, 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 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 35 - Phần thuyết minh Báo cáo tài chính: Tại ngày 31/12/2025, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 2.094.243.378.386 đồng, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản ngắn hạn của Công ty là 188.176.966.739 đồng. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp góp phần giảm lỗ lũy kế đồng thời đã thanh toán gốc trái phiếu hơn 56,8 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc đang trong quá trình đàm phán về kế hoạch giãn nợ, trả nợ cho ngân hàng để tích lũy dòng tiền trả dứt điểm nợ quá hạn Ngân hàng chậm nhất đến hết năm 2026, cũng như các khoản phải trả đến hạn khác, phần lớn các khoản nợ quá hạn của Công ty với các tổ chức tín dụng đều có tài sản đảm bảo. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đề ra kế hoạch cải thiện hoạt động kinh doanh trong thời gian tới: đầu tư, hợp tác kinh doanh vào các Công ty, dự án hiệu quả cũng như xử lý các tài sản đảm bảo, bảo lãnh với ngân hàng để cấu trúc lại tình hình tài chính của Công ty, có lộ trình chuyển nhượng tài sản không sinh lời, thoái vốn các lĩnh vực ngành nghề kinh doanh chưa hiệu quả để tích lũy dòng tiền giảm dần dư nợ gốc theo kế hoạch. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định tình hình sản xuất kinh doanh đang dần ổn định, được cải thiện và tin tưởng rằng việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:

0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Văn Hải

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:

1395-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.688.853.794.582	1.359.810.283.585
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.279.696.295	1.125.528.258
Tiền	111		2.279.696.295	1.125.528.258
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	15	175.000.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh	121		175.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.407.573.671.763	1.245.900.413.416
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.158.581.951.660	696.643.230.460
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	48.627.732.676	48.505.787.252
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.518.237.128.491	1.945.703.722.755
Các khoản phải thu khác	136	9	705.259.409.911	713.698.172.323
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.023.132.550.975)	(2.158.650.499.374)
Hàng tồn kho	140	10	103.360.329.979	112.106.555.951
Hàng tồn kho	141		197.698.170.402	197.272.654.270
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(94.337.840.423)	(85.166.098.319)
Tài sản ngắn hạn khác	150		640.096.545	677.785.960
Thuế GTGT được khấu trừ	152		576.589.870	614.279.285
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	63.506.675	63.506.675
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.183.795.161.010	966.384.161.450
Các khoản phải thu dài hạn	210		346.014.654.599	336.214.654.599
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	935.000	334.946.919.599
Phải thu dài hạn khác	216	9	346.014.654.599	1.268.670.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(935.000)	(935.000)
Tài sản cố định	220		292.233.367.340	307.180.049.551
Tài sản cố định hữu hình	221	14	292.233.367.340	307.180.049.551
- Nguyên giá	222		453.506.757.737	452.925.845.953
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(161.273.390.397)	(145.745.796.402)
Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		399.336.795	399.336.795
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(399.336.795)	(399.336.795)
Bất động sản đầu tư	230	12	24.921.873.504	26.183.036.340
- Nguyên giá	231		56.149.693.891	56.149.693.891
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(31.227.820.387)	(29.966.657.551)
Tài sản dở dang dài hạn	240		32.569.530.386	32.569.530.386
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	32.569.530.386	32.569.530.386
Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	488.055.735.181	264.236.890.574
Đầu tư vào công ty con	251		378.500.000.000	555.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		372.847.766.000	8.900.766.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.480.000.000	480.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(269.772.030.819)	(300.143.875.426)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.872.648.955.592	2.326.194.445.035

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.917.087.788.691	1.885.442.852.682
Nợ ngắn hạn	310		1.877.030.761.321	1.825.185.825.312
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	109.690.416.474	140.788.843.579
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	13.528.818.504	13.528.818.504
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	26.196.591.022	23.140.117.098
Phải trả người lao động	314		109.624.073	144.323.076
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	347.174.126.309	307.645.807.624
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		29.090.909	29.090.909
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	690.656.225.238	613.559.236.274
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	687.848.173.400	724.546.892.856
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.797.695.392	1.802.695.392
Nợ dài hạn	330		40.057.027.370	60.257.027.370
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	40.057.027.370	60.257.027.370
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	955.561.166.901	440.751.592.353
Vốn chủ sở hữu	410		955.561.166.901	440.751.592.353
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.993.097.200.000	2.993.097.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.993.097.200.000	2.993.097.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		50.510.908.328	50.510.908.328
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.196.436.959	6.196.436.959
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(2.094.243.378.386)	(2.609.052.952.934)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(2.609.052.952.934)	(2.796.042.190.961)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		514.809.574.548	186.989.238.027
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.872.648.955.592	2.326.194.445.035

Gia Lai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Trần Thị Tinh Tú
Người lập biểu

Đỗ Thành Nhân
Trưởng phòng TC-KT
kiêm Phụ trách kế toán



Nguyễn Tường Cột
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	45.929.954.091	14.451.046.362
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		45.929.954.091	14.451.046.362
Giá vốn hàng bán	11	25	53.986.126.691	45.368.568.939
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(8.056.172.600)	(30.917.522.577)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	526.188.263.754	237.133.547.307
Chi phí tài chính	22	27	110.776.857.666	57.007.419.730
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>116.760.576.280</i>	<i>153.551.521.496</i>
Chi phí bán hàng	25	28	62.307.692	86.595.784
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	(125.910.872.432)	256.551.063.090
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		533.203.798.228	(107.429.053.874)
Thu nhập khác	31	29	112.025.343	315.496.312.086
Chi phí khác	32	30	18.506.249.023	21.078.020.185
Lợi nhuận khác	40		(18.394.223.680)	294.418.291.901
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		514.809.574.548	186.989.238.027
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		514.809.574.548	186.989.238.027

Gia Lai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Trần Thị Tinh Tú
Người lập biểu

Đỗ Thành Nhân
Trưởng phòng TC-KT
kiêm Phụ trách kế toán



Nguyễn Tường Cột
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	514.809.574.548	186.989.238.027
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	17.418.756.831	17.596.144.966
Các khoản dự phòng	03	(156.718.050.902)	170.647.890.418
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	7.388.125.993	(9.765.992.184)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05	(526.279.172.845)	(227.089.380.123)
Chi phí lãi vay	06	116.760.576.280	153.551.521.496
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	<i>(26.620.190.095)</i>	<i>291.929.422.600</i>
Tăng giảm các khoản phải thu	09	116.411.594.974	(76.257.550.546)
Tăng giảm hàng tồn kho	10	(425.516.132)	(2.468.848.691)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(28.211.920.815)	(40.201.898.383)
Tăng giảm chi phí trả trước	12	-	14.475.756
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	(175.000.000.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(322.492.144.381)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(5.000.000)	(726.084.800)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>(113.851.032.068)</i>	<i>(150.202.628.445)</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(1.210.911.784)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	100.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(132.540.971.000)	(2.590.684.128.753)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	550.207.565.264	2.511.811.903.251
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(369.947.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	51.055.036.725	255.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	74.239.198.438	226.501.182.686
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>171.902.917.643</i>	<i>402.628.957.184</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm 2025	Năm 2024
	số	minh	VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		-	20.000.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(56.898.719.456)	(275.227.168.866)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(56.898.719.456)	(255.227.168.866)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.153.166.119	(2.800.840.127)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	1.125.528.258	3.925.127.205
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.001.918	1.241.180
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	2.279.696.295	1.125.528.258

Trần Thị Tinh Tú
Người lập biểu

Đỗ Thành Nhân
Trưởng phòng TC-KT
kiêm Phụ trách kế toán



Nguyễn Tường Cột
Tổng Giám đốc

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 kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5900415863 do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 13/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 06/01/2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 90 Lê Duẩn, Phường Pleiku, Tỉnh Gia Lai.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 2.993.097.200.000 VND (Hai nghìn chín trăm chín mươi ba tỷ không trăm chín mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 15 người (tại 01/01/2025 là 20 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Mua bán đá trong xây dựng;
- Đầu tư tài chính;
- Cho thuê máy móc thiết bị; Cho thuê văn phòng, nhà khách, nhà nghỉ.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các chi nhánh trực thuộc sau:

Tên chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Chế biến Gỗ Đức Long Gia Lai	Số 02 Đặng Trần Côn, phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai
Chi nhánh Chế biến Gỗ số 2 Đức Long Gia Lai (*)	152A Lý Nam Đế, phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam
Chi nhánh Khách sạn Đức Long Gia Lai	Số 95-97 Hai Bà Trưng, Phường Diên Hồng, Tỉnh Gia Lai
Chi nhánh Nhà nghỉ Đức Long Gia Lai	Số 43 Lý Nam Đế, phường Hội Phú Tỉnh Gia Lai

(*): Chi nhánh ngừng kinh doanh theo Giấy xác nhận số 24249/25 ngày 18 tháng 09 năm 2025 của Sở Tài Chính tỉnh Gia Lai, thời gian tạm ngừng hoạt động từ ngày 27/09/2025 đến ngày 26/09/2026.

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 kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Các Công ty con:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP BOT & BT Đức Long Gia Lai	Gia Lai	73,5%	73,5%	Vận hành công trình giao thông theo hình thức BOT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng ĐLGL	Gia Lai	93,35%	93,35%	Vận hành nhà máy thủy điện

Công ty liên kết:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Giao thông Gia Lai	Gia Lai	20,00%	Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát, lập dự toán, thi công công trình
Công ty Cổ phần Năng lượng Điện gió CP1 Wind	Gia Lai	41,96%	Sản xuất điện gió
Công ty Cổ phần Năng Lượng Điện gió CP2 Wind	Gia Lai	41,37%	Sản xuất điện gió
Công ty Cổ phần Năng lượng điện mặt trời CP3 Solar	Gia Lai	48,89%	Sản xuất điện mặt trời
Công ty Cổ phần Năng lượng Điện mặt trời Chư Puh 4 Solar	Gia Lai	46,66%	Sản xuất điện mặt trời

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính này là đồng Việt Nam (VND).

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 kèm theo)

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Long Gia Lai đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính này.

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc.

Người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

3.2 HÌNH THỨC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản 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 kèm theo)

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

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

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

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5 HÀNG TỒN KHO

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

4.6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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 kèm theo)

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

4.6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và 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 cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

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

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50
- Máy móc, thiết bị	5 - 20
- Phương tiện vận tải	8 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5
- Vườn cây lâu năm	20
- Tài sản cố định khác	8 - 10

4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Đây là các phần mềm phục vụ quản lý, được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính trong thời gian 10 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 kèm theo)

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

4.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của bất động sản đầu tư cụ thể như sau:

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50

4.10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh: là các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được 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.

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào Công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

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 kèm theo)

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

4.10 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Công ty liên doanh, liên kết là các công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con. 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 vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Nếu Công ty đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản cho vay: được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

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 kèm theo)

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

4.13 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 Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải 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.

4.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.15 DOANH THU

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.

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 kèm theo)

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

4.15. DOANH THU (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

4.16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, ...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động 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 kèm theo)

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

4.18 THUẾ

Thuế GTGT đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận kế toán trước thuế 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 năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các qui định hiện hành của Nhà nước.

4.19 CÁC 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, các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát;
- 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. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	786.444.130	859.696.864
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.493.252.165	265.831.394
	2.279.696.295	1.125.528.258

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 kèm theo)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	1.158.581.951.660	(592.463.553.620)	696.643.230.460	(617.506.476.999)
- Công ty CP Dịch vụ Công cộng Đức Long Bảo Lộc	17.679.001.256	(15.519.001.256)	16.366.045.256	(14.926.045.256)
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven (*)	531.780.858.000	(559.629.000)	3.960.030.000	(1.350.800.000)
- Ông Lý Trần Tiến	391.021.500.000	(391.021.500.000)	391.021.500.000	(391.021.500.000)
- Ông Nguyễn Tuấn Vũ	105.525.063.277	(105.525.063.277)	123.580.100.002	(123.580.100.002)
- Các khách hàng khác	112.575.529.127	(79.838.360.087)	161.715.555.202	(86.628.031.741)
	1.158.581.951.660	(592.463.553.620)	696.643.230.460	(617.506.476.999)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	552.930.584.556		23.790.945.556	

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

(*) Bao gồm tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần BOT & BT Đức Long Đắc Nông là 529.500.000.000 đồng (chi tiết tại Thuyết minh số 15.2). Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền từ hoạt động chuyển nhượng vốn.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	48.627.732.676	(42.083.955.146)	48.505.787.252	(45.783.955.146)
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng giao thông Gia Lai	100.000.000	(100.000.000)	100.000.000	(100.000.000)
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	-	-	23.909.089	-
- Công ty CP CN Khai thác chế biến Đá Tây Nguyên	5.698.281.640	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Nông trại Cư Bông 1	15.204.370.000	(15.204.370.000)	15.204.370.000	(15.204.370.000)
- Công ty TNHH KTKS Đức Sang Gia Lai	7.603.234.071	(7.603.234.071)	7.603.234.071	(7.603.234.071)
- Các đối tượng khác	20.021.846.965	(19.176.351.075)	25.574.274.092	(22.876.351.075)
	48.627.732.676	(42.083.955.146)	48.505.787.252	(45.783.955.146)
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	5.798.281.640		123.909.089	

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

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 kèm theo)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.518.237.128.491	(772.666.737.241)	1.945.703.722.755	(947.439.233.363)
- Công ty TNHH Phú Thành Gia Pleiku (1)	297.405.000.000	(25.315.000.000)	438.330.000.000	(140.565.000.000)
- Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên (2)	22.258.000.000	-	22.258.000.000	-
- Bà Hồ Thị Mỹ Trinh (3)	161.061.969.166	(81.061.969.166)	177.506.225.330	(94.886.719.484)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai (4)	93.870.419.820	(470.419.820)	143.020.419.820	-
- Công ty TNHH MTV Trường An Tây Nguyên (5)	111.502.145.250	-	226.502.145.250	(692.581.524)
- Công ty CP Trồng Rừng và Cây Công Nghiệp ĐLGL	-	-	10.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	832.139.594.255	(665.819.348.255)	928.086.932.355	(711.294.932.355)
Phải thu về cho vay dài hạn	935.000	(935.000)	334.946.919.599	(935.000)
- Công ty CP Trồng Rừng và Cây Công Nghiệp ĐLGL	-	-	334.945.984.599	-
- Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên	935.000	(935.000)	935.000	(935.000)
	1.518.238.063.491	(772.667.672.241)	2.280.650.642.354	(947.440.168.363)
Phải thu về cho vay bên liên quan	116.129.354.820		165.279.354.820	

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

- Theo Hợp đồng vay vốn số 09/2024/HĐ ngày 01/09/2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Phú Thành Gia Pleiku, lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay 15 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 với giá trị là 272,1 tỷ đồng, kèm theo phụ lục hợp đồng gia hạn đến ngày 05/09/2026.
- Theo Hợp đồng vay vốn số 12/2024/HĐ ngày 25/09/2024 giữa Công ty và Công ty CP CN Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên, lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng, phụ lục hợp đồng gia hạn đến ngày 05/09/2026, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 với giá trị là 25,9 tỷ đồng.
- Theo Hợp đồng vay vốn số 10/2024/HĐ ngày 05/09/2024 giữa Công ty và Bà Hồ Thị Mỹ Trinh, lãi suất 8,0%/năm, thời hạn vay 12 tháng, phụ lục gia hạn đến ngày 05/09/2026 được đảm bảo bằng tài sản với giá trị là 80 tỷ đồng.
- Theo Hợp đồng vay vốn số 03/2024/HĐ ngày 20/01/2024 và Phụ lục hợp đồng ngày 18/01/2025 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai, lãi suất 8,0%/năm, thời hạn vay đến ngày 20/01/2026, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 với giá trị là 133,4 tỷ 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 kèm theo)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP)

- (5) Theo Hợp đồng vay vốn số 01/2024/HĐ ngày 05/01/2024 và Phụ lục hợp đồng vay vốn ngày 03/01/2025 giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Trường An Tây Nguyên, lãi suất 9,0%/năm, thời hạn vay đến ngày 03/01/2026, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 với giá trị là 235,9 tỷ đồng.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	705.259.409.911	(615.918.304.968)	713.698.172.323	(547.920.833.866)
- Phải thu lãi cho vay (1)	687.689.340.652	(612.773.721.847)	582.117.624.657	(546.728.542.304)
- Công ty TNHH Đức Long Dung Quất	-	-	107.470.200.000	-
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Đắk Nông (2)	14.240.000.000	-	20.572.500.000	-
- Tạm ứng cho nhân viên	3.206.732.759	(3.071.246.621)	3.347.726.497	(1.192.291.562)
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	-	50.000.000	-
- Phải thu khác	73.336.500	(73.336.500)	140.121.169	-
Dài hạn	346.014.654.599	-	1.268.670.000	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.268.670.000	-	1.268.670.000	-
- Công ty CP Trồng Rừng và Cây Công Nghiệp ĐLGL (3)	344.745.984.599	-	-	-
	1.051.274.064.510	(615.918.304.968)	714.966.842.323	(547.920.833.866)
Phải thu khác bên liên quan	251.187.559.920		251.450.087.569	

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

- (1) Tổng các khoản phải thu về lãi cho vay tại ngày 31/12/2025 là 687.689.340.625 đồng, giá trị tài sản đảm bảo là 74.915.618.805 đồng, tổng giá trị đã trích lập dự phòng là 612.773.721.847 đồng.
- (2) Tại ngày 31/12/2025: là khoản tạm ứng cổ tức theo Nghị quyết số Đại hội đồng cổ đông 01/NQ-ĐHĐCĐ - ĐLĐN ngày 28/04/2025 của Công ty CP BOT và BT Đức Long Đắk Nông
- (3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án đầu tư điện mặt trời và điện gió số 01/2025/HĐ-HTĐT ngày 15/03/2025 giữa Công ty và Công ty CP Trồng rừng và Cây công nghiệp Đức Long Gia Lai để thực hiện các Dự án Điện gió, Điện mặt trời tại huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai do Công ty CP Trồng rừng và Cây công nghiệp Đức Long Gia Lai làm chủ đầu tư.

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 kèm theo)

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	9.245.220.262	(9.245.220.262)	9.245.220.262	(9.245.220.262)
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.199.336.030	(8.199.336.030)	8.199.336.030	(8.199.336.030)
- Thành phẩm	4.324.520.932	(4.324.520.932)	4.324.520.932	(4.324.520.932)
- Hàng hoá	175.929.093.178	(72.568.763.199)	175.503.577.046	(63.397.021.095)
	197.698.170.402	(94.337.840.423)	197.272.654.270	(85.166.098.319)

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 kèm theo)

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình khách sạn DLGL Hotel Pleiku (1)	30.612.218.993	30.612.218.993
- Dự án điện gió Ia Blu 1 - Chư Puh	1.272.727.272	1.272.727.272
- Các công trình khác	684.584.121	684.584.121
	32.569.530.386	32.569.530.386

(1): Công trình khách sạn DLGL Hotel Pleiku được xây dựng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15/2019/HĐHTĐT ngày 15/7/2019 giữa Công ty và vợ chồng ông Bùi Pháp - bà Nguyễn Thị Hương. Trong đó, vợ chồng ông Bùi Pháp góp vốn bằng quyền sử dụng đất và một số tài sản trên đất tại 95-97-99 Đường Hai Bà Trưng, Phường Pleiku, Tỉnh Gia Lai. Công ty góp vốn, kỹ thuật để đầu tư xây dựng Dự án khách sạn Đức Long Gia Lai.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	56.149.693.891	56.149.693.891
31/12/2025	56.149.693.891	56.149.693.891
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2025	29.966.657.551	29.966.657.551
- Khấu hao trong năm	1.261.162.836	1.261.162.836
31/12/2025	31.227.820.387	31.227.820.387
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	26.183.036.340	26.183.036.340
31/12/2025	24.921.873.504	24.921.873.504

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 12.272.723.861 VND (tại ngày 01/01/2025 là 12.272.723.861 VND).
- Giá trị còn lại bất động sản đầu tư cuối năm được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay: 24.921.873.504 VND (tại ngày 01/01/2025 là 26.183.036.340 VND).

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 kèm theo)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, phần mềm VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	81.652.795	317.684.000	399.336.795
31/12/2025	81.652.795	317.684.000	399.336.795
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	81.652.795	317.684.000	399.336.795
31/12/2025	81.652.795	317.684.000	399.336.795
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	-	-	-
31/12/2025	-	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 399.336.795 VND (tại ngày 01/01/2025 là 399.336.795 VND).

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 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 dụng cụ quản lý	Vườn cây	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
01/01/2025	248.060.904.576	11.282.956.208	14.595.666.484	838.430.927	175.885.082.455	2.262.805.303	452.925.845.953
- Thanh lý	-	-	(630.000.000)	-	-	-	(630.000.000)
- Mua trong năm	-	-	812.763.636	398.148.148	-	-	1.210.911.784
31/12/2025	<u>248.060.904.576</u>	<u>11.282.956.208</u>	<u>14.778.430.120</u>	<u>1.236.579.075</u>	<u>175.885.082.455</u>	<u>2.262.805.303</u>	<u>453.506.757.737</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
01/01/2025	65.371.652.461	10.151.237.706	14.512.680.576	784.061.374	53.038.737.032	1.887.427.253	145.745.796.402
- Khấu hao trong năm	6.922.985.871	122.727.276	106.691.513	22.496.359	8.795.003.952	187.689.024	16.157.593.995
- Thanh lý	-	-	(630.000.000)	-	-	-	(630.000.000)
31/12/2025	<u>72.294.638.332</u>	<u>10.273.964.982</u>	<u>13.989.372.089</u>	<u>806.557.733</u>	<u>61.833.740.984</u>	<u>2.075.116.277</u>	<u>161.273.390.397</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
01/01/2025	<u>182.689.252.115</u>	<u>1.131.718.502</u>	<u>82.985.908</u>	<u>54.369.553</u>	<u>122.846.345.423</u>	<u>375.378.050</u>	<u>307.180.049.551</u>
31/12/2025	<u>175.766.266.244</u>	<u>1.008.991.226</u>	<u>789.058.031</u>	<u>430.021.342</u>	<u>114.051.341.471</u>	<u>187.689.026</u>	<u>292.233.367.340</u>

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 34.480.403.521 VND (tại ngày 01/01/2025 là 32.700.032.611 VND).
- Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình cuối năm được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay là 159.022.227.528 VND (tại ngày 01/01/2025 là 158.554.017.178 VND).

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 kèm theo)

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

15.1 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Chứng khoán kinh doanh	175.000.000.000	-	175.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đức Long Dung Quất (*)	175.000.000.000	-	175.000.000.000	-	-	-
	175.000.000.000	-	175.000.000.000	-	-	-

(*): Khoản đầu tư tài chính tại Công ty TNHH Đức Long Dung Quất tương ứng với phần vốn góp có giá trị là 328.600.000.000 đồng, nhằm mục đích kinh doanh.

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 kèm theo)

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty con	378.500.000.000	(269.292.030.819)		555.000.000.000	(299.663.875.426)	
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Đăk Nông (**)	-	-	(*)	176.500.000.000	-	(*)
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia Lai	149.800.000.000	(87.106.545.832)	(*)	149.800.000.000	(136.670.135.413)	(*)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng ĐLGL	228.700.000.000	(182.185.484.987)	(*)	228.700.000.000	(162.993.740.013)	(*)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	372.847.766.000			8.900.766.000		
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Giao thông Gia Lai	8.900.766.000	-	(*)	8.900.766.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Điện gió CP1 Wind (***)	117.500.000.000	-	(*)	-	-	(*)
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Điện gió CP2 Wind (***)	115.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Điện mặt trời CP3 Solar (***)	81.961.000.000	-	(*)	-	-	(*)
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Điện mặt trời Chư Puh 4 Solar (***)	49.486.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	6.480.000.000	(480.000.000)		480.000.000	(480.000.000)	
- Công ty CP Dịch vụ Công Cộng Đức Long Bảo Lộc	480.000.000	(480.000.000)	(*)	480.000.000	(480.000.000)	(*)
- Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên (****)	6.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
	757.827.766.000	(269.772.030.819)		564.380.766.000	(300.143.875.426)	

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 kèm theo)

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

(*): Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị sổ sách.

(**): Thực hiện theo Quyết định số 10/QĐ-HĐQT-ĐLGL ngày 30/12/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Tập đoàn Đức Long Gia Lai về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty CP BOT & BT Đức Long Đăk Nông. Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 17.650.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 70,6% vốn điều lệ tại Công ty CP BOT & BT Đức Long Đăk Nông với giá trị chuyển nhượng là 529.500.000.000 đồng.

(***): Thực hiện theo Quyết định số 09/QĐ-HĐQT-ĐLGL ngày 11/09/2025 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Đức Long Gia Lai về việc góp vốn tham gia thành lập 04 công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực năng lượng điện.

(****): Theo Quyết định số 01/QĐ-HĐQT-ĐLGL ngày 14/01/2025 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Tập đoàn Đức Long Gia Lai về việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên. Công ty đã mua phần vốn góp với giá trị là 6 tỷ đồng, tương đương 10% tỷ lệ vốn góp của Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên.

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP BOT & BT Đức Long Gia Lai	Gia Lai	73,5%	73,5%	Vận hành công trình giao thông theo hình thức BOT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng ĐLGL	Gia Lai	93,35%	93,35%	Vận hành nhà máy thủy điện

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 kèm theo)

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

15.2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin chi tiết về các Công ty liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Giao thông Gia Lai	Gia Lai	20,00%	Tư vấn, khảo sát, thiết kế, giám sát, lập dự toán, thi công công trình
Công ty Cổ phần Năng lượng Điện gió CP1 Wind	Gia Lai	41,96%	Sản xuất điện gió
Công ty Cổ phần Năng lượng Điện gió CP2 Wind	Gia Lai	41,37%	Sản xuất điện gió
Công ty Cổ phần Năng lượng điện mặt trời CP 3 Solar	Gia Lai	48,89%	Sản xuất điện mặt trời
Công ty Cổ phần Năng lượng điện mặt trời Chư Pưh 4 Solar	Gia Lai	46,66%	Sản xuất điện mặt trời

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Dịch vụ Công Cộng Đức Long Bảo Lộc	Lâm Đồng	7,20%	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên	Gia Lai	10,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

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 kèm theo)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi nhánh Sông Đà 901 - Công ty CP Sông Đà 9	49.027.407.966	49.627.407.966
- Các đối tượng khác	60.663.008.508	91.161.435.613
	109.690.416.474	140.788.843.579
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	35.000.003	-

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

Trong đó, các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 là 31.155.685.938 đồng.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia lai	12.219.817.130	12.219.817.130
- Các người mua khác	1.309.001.374	1.309.001.374
	13.528.818.504	13.528.818.504
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên liên	12.219.817.130	12.219.817.130

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

Trong đó, các khoản nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 là 543.082.049 đồng.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí công trình xây lắp (*)	82.375.830.788	82.375.830.788
- Chi phí lãi vay	264.798.295.521	225.269.976.836
	347.174.126.309	307.645.807.624

(*): Trong đó, các khoản nợ quá hạn chưa có tài sản đảm bảo tại ngày 31/12/2025 là 3.475.651.818 đồng.

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia lai	17.116.202.892	15.753.717.880
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	2.064.375.501	2.064.375.501
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện Năng ĐLGL	2.255.821.919	535.821.918
- Chi phí lãi vay	666.927.614.408	592.777.841.826
- Lãi trái phiếu chuyển đổi	1.443.858.450	1.443.858.450
- BHXH, BHYT, BHTN	3.008.034	71.088.924
- Các đối tượng khác (*)	845.344.034	912.531.775
	690.656.225.238	613.559.236.274
Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	21.436.400.312	18.353.915.299

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

(*) Trong đó, các khoản nợ quá hạn chưa có tài sản đảm bảo tại ngày 31/12/2025 là 636.950.826 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 kèm theo)

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	835.612.418	7.270.684.539	3.907.686.500	4.198.610.457
- Thuế thu nhập cá nhân	5.786.948	13.884.858	9.754.999	9.916.807
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.496.270.417	1.221.896.458	1.683.877.313	12.034.289.562
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	9.802.447.315	4.042.061.655	3.890.734.774	9.953.774.196
	23.140.117.098	12.548.527.510	9.492.053.586	26.196.591.022
Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.506.675	-	-	63.506.675
	63.506.675	-	-	63.506.675

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 kèm theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	687.848.173.400	687.848.173.400	20.200.000.000	56.898.719.456	724.546.892.856	724.546.892.856
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>174.983.815.400</i>	<i>174.983.815.400</i>	-	-	<i>174.983.815.400</i>	<i>174.983.815.400</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (1)	174.983.815.400	174.983.815.400	-	-	174.983.815.400	174.983.815.400
<i>Trái phiếu phát hành đến hạn trả (2)</i>	<i>360.374.500.000</i>	<i>360.374.500.000</i>	-	<i>56.898.719.456</i>	<i>417.273.219.456</i>	<i>417.273.219.456</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>152.489.858.000</i>	<i>152.489.858.000</i>	<i>20.200.000.000</i>	-	<i>132.289.858.000</i>	<i>132.289.858.000</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (3)	152.489.858.000	152.489.858.000	20.200.000.000	-	132.289.858.000	132.289.858.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	40.057.027.370	40.057.027.370	-	20.200.000.000	60.257.027.370	60.257.027.370
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai (3)	-	-	-	20.200.000.000	20.200.000.000	20.200.000.000
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia lai (4)	20.057.027.370	20.057.027.370	-	-	20.057.027.370	20.057.027.370
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng Đức Long Gia Lai (5)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
	727.905.200.770	727.905.200.770	20.200.000.000	77.098.719.456	784.803.920.226	784.803.920.226
Vay và nợ thuê tài chính bên liên quan	40.057.027.370	40.057.027.370			40.057.027.370	40.057.027.370

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

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 kèm theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/370018/HĐTD ngày 11/10/2017 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai. Lãi suất vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Thời hạn vay từ ngày 11/10/2017 hết ngày 31/08/2018. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị chế biến gỗ thuộc sở hữu của Công ty.

(2) Hợp đồng đặt mua trái phiếu giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai được ký kết ngày 31/12/2014. Lãi suất 10%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên, các kỳ tiếp theo bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Gia Lai, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Gia Lai tại ngày xác định lãi suất trái phiếu cộng biên độ 3,5%/năm. Thời hạn từ ngày 31/12/2014 đến hết ngày 31/12/2019. Bảo lãnh bởi tài sản của Công ty CP Trồng rừng và Cây Công nghiệp Đức Long Gia Lai, Công ty TNHH Đức Long Dung Quất, Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven và một số tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty.

Hợp đồng đặt mua trái phiếu giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai được ký kết ngày 30/12/2017. Lãi suất 10%/năm cho kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ tính lãi tiếp theo bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND, trả sau, kỳ hạn 12 tháng công bố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Lai, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Gia Lai, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Gia Lai tại ngày xác định lãi suất trái phiếu cộng biên độ 3,5%/năm. Thời hạn từ ngày 30/12/2017 đến hết ngày 30/12/2022. Bảo lãnh bởi tài sản của Ông Bùi Pháp (Chủ tịch HĐQT) và Bà Nguyễn Thị Hương và một số tài sản thuộc sở hữu của Công ty.

(3) Hợp đồng tín dụng trung hạn, dài hạn số 01/2008/HĐ ngày 16/05/2008 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 57/2013/BSHĐ ngày 16/10/2020. Lãi suất là 12%/năm đến hết ngày 25/12/2013, từ ngày 26/12/2013 trở đi lãi suất được xác định bằng lãi suất bán vốn nội bộ kỳ hạn 168 tháng do Ngân hàng thông báo từng thời kỳ cộng với phí Ngân hàng 3%/năm và được điều chỉnh vào ngày 26 hàng tháng nhưng lãi suất sau khi điều chỉnh không thấp hơn lãi suất tại thời điểm vay. Thời hạn vay được điều chỉnh là 168 tháng. Bảo lãnh bởi tài sản hình thành từ vốn vay, hiện đã hoàn thành và là tài sản cố định hữu hình của Công ty.

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 02/2009/HĐ ngày 30/12/2009 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2012/HĐ ngày 16/01/2012. Lãi suất vay thả nổi không cố định: bằng lãi suất tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Gia Lai công bố cộng với phí Ngân hàng 4,2%/năm. Thời hạn vay là 144 tháng kể từ ngày nhận món vay đầu tiên, thời gian ân hạn là 72 tháng. Bảo lãnh bởi tài sản hình thành từ vốn vay, hiện đã hoàn thành và là tài sản cố định hữu hình của Công ty.

Hợp đồng tín dụng dài hạn số 02/2013/HĐ ngày 01/10/2013. Lãi suất vay là 12%/năm được cố định đến hết ngày 25/10/2013, từ ngày 26/10/2013 trở đi lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất bán vốn nội bộ kỳ hạn 76 tháng do Ngân hàng thông báo từng thời kỳ cộng phí Ngân hàng 3%/năm được điều chỉnh vào ngày 26 hàng tháng nhưng lãi suất sau điều chỉnh không thấp hơn lãi suất tại thời điểm cho vay. Thời hạn vay là 76 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng đến ngày 31/12/2019. Bảo lãnh bởi tài sản của Công ty CP Khai thác và Chế biến Khoáng sản ĐLGL.

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 kèm theo)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (3) Hợp đồng tín dụng dài hạn số 01/2012/HĐ ngày 30/06/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 56/2013/BSHĐ ngày 16/10/2013. Lãi suất vay là 12%/năm được cố định đến hết ngày 25/12/2013, từ ngày 26/12/2013 trở đi lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất bán vốn nội bộ kỳ hạn 168 tháng do Ngân hàng thông báo từng thời kỳ cộng phí Ngân hàng 2,5%/năm được điều chỉnh vào ngày 26 hàng tháng nhưng lãi suất sau điều chỉnh không thấp hơn lãi suất tại thời điểm cho vay. Thời hạn vay là 168 tháng từ ngày 30/06/2012 đến ngày 30/06/2026. Bảo lãnh bởi tài sản hình thành từ vốn vay, hiện đã hoàn thành và là tài sản cố định hữu hình của Công ty.
- (4) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 01/01/2016 và các Phụ lục hợp đồng, biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia Lai, lãi suất 6,7%/năm, thời hạn thanh toán nợ gốc được gia hạn đến ngày 31/12/2030. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (5) Hợp đồng số 01/2024/HĐCV ngày 06/10/2024 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng Đức Long Gia Lai, lãi suất vay 8,6%/năm, thời hạn vay 60 tháng. Khoản vay không 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 kèm theo)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	2.993.097.200.000	2.993.097.200.000
- Vốn góp cuối năm	2.993.097.200.000	2.993.097.200.000

22.2. CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	299.309.720	299.309.720
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	299.309.720	299.309.720
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	299.309.720	299.309.720
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	299.309.720	299.309.720
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	299.309.720	299.309.720
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND/CP)		

22.3. CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.196.436.959	6.196.436.959

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 kèm theo)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
01/01/2024	2.993.097.200.000	50.510.908.328	6.196.436.959	(2.796.042.190.961)	253.762.354.326
- Lãi trong năm	-	-	-	186.989.238.027	186.989.238.027
31/12/2024	<u>2.993.097.200.000</u>	<u>50.510.908.328</u>	<u>6.196.436.959</u>	<u>(2.609.052.952.934)</u>	<u>440.751.592.353</u>
01/01/2025	2.993.097.200.000	50.510.908.328	6.196.436.959	(2.609.052.952.934)	440.751.592.353
- Lãi trong năm	-	-	-	514.809.574.548	514.809.574.548
31/12/2025	<u>2.993.097.200.000</u>	<u>50.510.908.328</u>	<u>6.196.436.959</u>	<u>(2.094.243.378.386)</u>	<u>955.561.166.901</u>

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 kèm theo)

23. CÁC KHOẢN NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
<i>Ngoại tệ các loại</i>		
- USD	1.075,78	1.082,38

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu bán gỗ, thành phẩm từ gỗ	6.508.000	38.200.000
- Doanh thu bán đá	22.122.048.000	10.269.410.000
- Doanh thu bán phân bón	19.370.360.000	-
- Doanh thu cho thuê tài sản	4.431.038.091	4.143.436.362
	45.929.954.091	14.451.046.362
Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	2.651.598.908	2.605.090.908

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn bán gỗ, thành phẩm từ gỗ	-	38.000.000
- Giá vốn bán đá	21.782.054.668	10.068.383.309
- Giá vốn bán phân bón	19.262.308.000	-
- Giá vốn cho thuê tài sản	3.770.021.919	4.059.525.063
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	9.171.742.104	31.202.660.567
	53.986.126.691	45.368.568.939

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	151.800.993.754	200.120.131.623
- Lãi bán các khoản đầu tư	353.000.000.000	5.842.387.500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.387.270.000	21.405.036.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	-	9.765.992.184
	526.188.263.754	237.133.547.307
Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan <i>(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	386.957.242.351	42.635.732.758

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 kèm theo)

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	75.118.167.336	107.433.344.051
- Lãi trái phiếu	41.642.408.944	46.118.177.445
- Hoàn nhập đầu tư tài chính	(30.371.844.607)	(96.544.101.766)
- Lỗ bán các khoản đầu tư	17.000.000.000	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	7.388.125.993	-
	110.776.857.666	57.007.419.730
Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	3.082.485.013	2.117.559.991

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí bán hàng	62.307.692	86.595.784
- Chi phí nhân viên bán hàng	62.307.692	86.595.784
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	(125.910.872.432)	256.551.063.090
- Chi phí nhân viên quản lý	1.526.460.638	1.758.317.619
- Khấu hao tài sản cố định	3.984.944.260	4.088.020.042
- Dự phòng khoản phải thu quá hạn khó đòi	(135.517.948.399)	235.989.331.617
- Chi phí khác bằng tiền	4.095.671.069	14.715.393.812
	(125.848.564.740)	256.637.658.874
Chi phí chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng với các bên liên quan	54.545.456	54.545.456

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	90.909.091	-
- Miễn lãi của Sacombank	-	315.457.184.776
- Thu nhập khác	21.116.252	39.127.310
	112.025.343	315.496.312.086

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí phạt chậm nộp	4.037.061.655	5.075.611.796
- Chi phí khấu hao TSCĐ không sử dụng	8.795.003.952	9.771.755.616
- Chi phí khác	5.674.183.416	6.230.652.773
	18.506.249.023	21.078.020.185
Chi phí khác đối với các bên liên quan	-	2.560.134.421

(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34)

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 kèm theo)

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân công	1.588.768.330	931.511.179
- Khấu hao tài sản cố định	17.418.756.831	8.811.562.416
- Chi phí bằng tiền khác	4.095.671.069	12.395.220.131
	23.103.196.230	22.138.293.726

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	514.809.574.548	186.989.238.027
Các khoản điều chỉnh tăng	18.556.179.995	267.559.932.834
- Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	235.989.331.617
- Tiền phạt chậm nộp, phạt hành chính về thuế	4.037.061.655	-
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	14.519.118.340	31.570.601.217
Các khoản điều chỉnh giảm	156.905.218.399	142.810.237.876
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.387.270.000	21.405.036.000
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	135.517.948.399	-
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	111.639.209.692
- Lãi do đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối năm của tiền và nợ phải thu	-	9.765.992.184
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	376.460.536.144	311.738.932.985
Lỗi các năm trước được chuyển	(376.460.536.144)	(311.738.932.985)
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	-	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

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 kèm theo)

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Năm 2025	Hoạt động bán gổ, thành phẩm từ gổ	Hoạt động bán phân bón	Hoạt động bán đá	Cho thuê tài sản	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	6.508.000	19.370.360.000	22.122.048.000	4.431.038.091	45.929.954.091
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.508.000	19.370.360.000	22.122.048.000	4.431.038.091	45.929.954.091
Chi phí phân bổ	9.171.742.104	19.262.308.000	21.782.054.668	3.770.021.919	53.986.126.691
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(9.165.234.104)	108.052.000	339.993.332	661.016.172	(8.056.172.600)
Các chi phí không theo bộ phận					(125.848.564.740)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					117.792.392.140
Doanh thu hoạt động tài chính					526.188.263.754
Chi phí tài chính					110.776.857.666
Thu nhập khác					112.025.343
Chi phí khác					18.506.249.023
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					514.809.574.548
Tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.872.648.955.592
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					1.917.087.788.691

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 kèm theo)

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Năm 2024	Hoạt động bán gỗ, thành phẩm từ gỗ	Hoạt động bán phân bón	Hoạt động bán đá	Cho thuê tài sản	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	38.200.000	-	10.269.410.000	4.143.436.362	14.451.046.362
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.200.000	-	10.269.410.000	4.143.436.362	14.451.046.362
Chi phí phân bổ	31.240.660.567	-	10.068.383.309	4.059.525.063	45.368.568.939
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(31.202.460.567)	-	201.026.691	83.911.299	(30.917.522.577)
Các chi phí không theo bộ phận					256.637.658.874
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(287.555.181.451)
Doanh thu hoạt động tài chính					237.133.547.307
Chi phí tài chính					57.007.419.730
Thu nhập khác					315.496.312.086
Chi phí khác					21.078.020.185
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					186.989.238.027
Tài sản không phân bổ theo bộ phận					2.326.194.445.035
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					1.885.442.852.682

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 kèm theo)

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập và tiền lương của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Ông Nguyễn Tường Cọt	Tổng Giám đốc	171.089.744	160.650.000
- Bà Vũ Thị Hải (*)	Phó Tổng Giám đốc	-	72.454.701
- Ông Phạm Minh Việt	Phó Tổng Giám đốc	448.495.000	420.000.000
- Ông Trần Văn Phương	Phó Tổng Giám đốc	429.958.668	313.500.000
- Ông Đỗ Thành Nhân	Trưởng phòng TC - KT kiêm phụ trách kế toán	275.165.812	278.428.034
		1.324.709.224	1.245.032.735

(*): Bà Vũ Thị Hải được miễn nhiệm ngày 10/05/2024.

Trong năm, thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không phát sinh tiền lương và thù lao tại Công ty.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty CP BOT & BT Đức Long Đăk Nông	Công ty con (Đến ngày 31/12/2025) Bên liên quan với người nội bộ
2	Công ty CP BOT & BT Đức Long Gia Lai	Công ty con
3	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng ĐLGL	Công ty con
4	Công ty CP Tư vấn Xây dựng Giao thông Gia Lai	Công ty liên kết
5	Công ty CP năng lượng điện gió CP1 Wind	Công ty liên kết
6	Công ty CP năng lượng điện gió CP2 Wind	Công ty liên kết
7	Công ty CP năng lượng điện mặt trời CP3 Solar	Công ty liên kết
8	Công ty CP năng lượng điện mặt trời Chư Puh 4 Solar	Công ty liên kết
9	Công ty CP Dịch vụ Công Cộng Đức Long Bảo Lộc	Công ty góp vốn khác
10	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	Chung thành viên lãnh đạo
11	Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	Chung cổ đông lớn
12	Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên	Công ty góp vốn khác
13	Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên	Bên liên quan của người nội bộ
14	Công ty CP Khoáng sản và luyện kim Tây Nguyên	Bên liên quan của người nội bộ
15	Ông Bùi Pháp	Chủ tịch HĐQT
16	Bà Nguyễn Thị Hương	Người có liên quan đến Ông Bùi Pháp
17	Ông Vũ Văn Tin	Trưởng ban kiểm soát

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 kèm theo)

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.651.598.908	2.605.090.908
- Công ty CP Dịch vụ Công Cộng Đức Long Bảo Lộc	1.309.090.908	1.309.090.908
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	1.296.000.000	1.296.000.000
- Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên	40.000.000	-
- Công ty CP BOT & BT Đức Long Gia Lai	6.508.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	8.510.653.056	54.545.456
- Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên	8.456.107.600	-
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	54.545.456	54.545.456
Nhận chuyển nhượng cổ phần	40.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	40.000.000.000	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	353.000.000.000	5.842.387.500
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	353.000.000.000	5.842.387.500
Chuyển nhượng vốn khoản đầu tư	529.500.000.000	255.000.000.000
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	529.500.000.000	255.000.000.000
Thu tiền chuyển nhượng vốn	-	255.000.000.000
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	-	255.000.000.000
Cho vay, mượn tiền	1.472.000.000	254.594.850.000
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	1.450.000.000	254.594.850.000
- Công ty CP Năng Lượng Điện gió CP1 Wind	11.000.000	-
- Công ty CP Năng Lượng Điện gió CP2 Wind	11.000.000	-
Lãi cho vay	12.569.972.351	15.388.309.258
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	10.677.940.436	15.388.309.258
- Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên	1.892.031.915	-
Thu hồi lãi cho vay	6.500.000.000	161.075.205
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	6.500.000.000	161.075.205
Thu hồi gốc cho vay, tiền mượn	50.622.000.000	111.574.430.180
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	50.600.000.000	111.574.430.180
- Công ty CP Năng Lượng Điện gió CP1 Wind	11.000.000	-
- Công ty CP Năng Lượng Điện gió CP2 Wind	11.000.000	-
Cổ tức Công ty được chia	21.387.270.000	21.405.036.000
- Công ty CP BOT & BT Đức Long Đắk Nông	21.180.000.000	21.180.000.000
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Giao thông Gia Lai	207.270.000	225.036.000
Thu tiền cổ tức	27.719.770.000	925.036.000
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng Giao thông Gia Lai	207.270.000	225.036.000
- Công ty CP BOT & BT Đức Long Đắk Nông	27.512.500.000	700.000.000
Công ty đi vay, mượn	-	20.145.122.395
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng Đức Long Gia Lai	-	20.000.000.000
- Ông Võ Mộng Hùng	-	145.122.395

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 kèm theo)

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty trả tiền vay, mượn	-	25.535.156.682
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	-	25.390.034.377
- Ông Võ Mộng Hùng	-	145.122.305
Chi phí lãi vay phải trả	3.082.485.013	2.117.559.991
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia Lai	1.362.485.012	1.382.096.328
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	-	134.641.745
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng Đức Long Gia Lai	1.720.000.001	600.821.918
Chi trả lãi vay	-	226.075.205
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	-	161.075.205
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia Lai	-	65.000.000
Chi phí khác	-	2.560.134.421
- Công ty CP BOT & BT Đức Long Gia Lai	-	2.560.134.421

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	552.930.584.556	23.790.945.556
- Công ty CP Dịch vụ Công cộng Đức Long Bảo Lộc	17.679.001.256	16.366.045.256
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	531.780.858.000	3.960.030.000
- Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên	5.855.000	-
- Công ty CP Khoáng sản và luyện kim Tây Nguyên	3.464.870.300	3.464.870.300
Trả trước cho người bán	5.798.281.640	123.909.089
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng giao thông Gia Lai	100.000.000	100.000.000
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	-	23.909.089
- Công ty CP CN khai thác chế biến đá Tây Nguyên	5.698.281.640	-
Phải thu về cho vay	116.129.354.820	165.279.354.820
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	93.870.419.820	143.020.419.820
- Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên	22.258.935.000	22.258.935.000
Phải thu khác	251.187.559.920	251.450.087.569
- Công ty CP BOT & BT Đức Long Đắk Nông	14.240.000.000	20.572.500.000
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đức Long Gia Lai	19.405.174.489	15.227.234.053
- Công ty TNHH Cung ứng vật tư nguyên liệu Tây Nguyên	127.905.536.853	127.905.536.853
- Công ty CP Khoáng sản và luyện kim Tây Nguyên	3.959.369.621	3.959.369.621
- Công ty CP Công nghiệp Khai thác Chế biến đá Tây Nguyên	45.697.543.509	43.805.511.594
- Ông Vũ Văn Tin	39.979.935.448	39.979.935.448
Phải trả người bán	35.000.003	-
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	35.000.003	-
Người mua trả tiền trước	12.219.817.130	12.219.817.130
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia Lai	12.219.817.130	12.219.817.130

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 kèm theo)

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

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả khác	21.436.400.312	18.353.915.299
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia Lai	17.116.202.892	15.753.717.880
- Công ty CP Tập đoàn Alpha Seven	2.064.375.501	2.064.375.501
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng Đức Long Gia Lai	2.255.821.919	535.821.918
Vay và nợ thuê tài chính	40.057.027.370	40.057.027.370
- Công ty CP BOT và BT Đức Long Gia lai	20.057.027.370	20.057.027.370
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Điện năng Đức Long Gia Lai	20.000.000.000	20.000.000.000

Bên liên quan sử dụng tài sản đảm bảo cho khoản vay

Một số bên liên quan bao gồm: Ông Bùi Pháp (chủ tịch HĐQT), Bà Nguyễn Thị Hương (người có liên quan đến Ông Bùi Pháp) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Alpha Seven (Chung cổ đông lớn) đã dùng tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (xem tại Thuyết minh số 21).

35. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC

Tại ngày 31/12/2025, khoản lỗ lũy kế của Công ty là 2.094.243.378.386 đồng, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản ngắn hạn của Công ty là 188.176.966.739 đồng. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp góp phần giảm lỗ lũy kế đồng thời đã thanh toán gốc trái phiếu hơn 56,8 tỷ đồng. Ban Tổng Giám đốc đang trong quá trình đàm phán về kế hoạch giãn nợ, trả nợ cho ngân hàng để tích lũy dòng tiền trả dứt điểm nợ quá hạn Ngân hàng chậm nhất đến hết năm 2026, cũng như các khoản phải trả đến hạn khác, phần lớn các khoản nợ quá hạn của Công ty với các tổ chức tín dụng đều có tài sản đảm bảo. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đề ra kế hoạch cải thiện hoạt động kinh doanh trong thời gian tới: đầu tư, hợp tác kinh doanh vào các Công ty, dự án hiệu quả cũng như xử lý các tài sản đảm bảo, bảo lãnh với ngân hàng để cấu trúc lại tình hình tài chính của Công ty, có lộ trình chuyển nhượng tài sản không sinh lời, thoái vốn các lĩnh vực ngành nghề kinh doanh chưa hiệu quả để tích lũy dòng tiền giảm dần dư nợ gốc theo kế hoạch. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định tình hình sản xuất kinh doanh đang dần ổn định, được cải thiện và tin tưởng rằng việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Trần Thị Tinh Tú
Người lập biểu

Đỗ Thành Nhân
Trưởng phòng TC-KT
kiêm Phụ trách kế toán

Gia Lai, ngày 30 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Tường Cột
Tổng Giám đốc