CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Tháng 8 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
Ký ngày: 30/8/2025 00:16:13

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 48

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 soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 từ trang 07 đến trang 48 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 5900409387, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai 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 thuỷ 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên
Ông Lại Thế Hiển	Thành viên
Bà Hà Thị Thu Thuỷ	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và 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 KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 kèm theo được soát xét 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

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

Nguyễn Quốc Cường
Tổng Giám đốc
Gia Lai, ngày 29 tháng 08 năm 2025

UHY
Connect to possibility

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 114 /2025/UHYHCM - BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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 2 phần Thuyết minh số 10 "Phải thu khác" số tiền 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 Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Toà 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 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 nêu tại Thuyết minh số 36.1, tại ngày 30/06/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Công ty là 1.205,1 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Công ty là 4.041,2 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.782,8 tỷ đồng, Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 kết luận kiểm toán đã trình bày.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán độc lập khác và công ty này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính đã được soát xét này tại ngày 29/08/2024.

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

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 29 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.205.137.365.810**	**1.387.798.832.815**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**52.871.077.982**	**98.632.004.349**
Tiền	111		52.871.077.982	98.632.004.349
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**348.825.832.051**	**391.408.299.941**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	194.929.255.775	196.473.920.787
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	17.114.504.568	30.974.529.420
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	7.130.000.000	8.130.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	130.783.591.708	156.961.369.734
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(1.131.520.000)	(1.131.520.000)
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**798.093.006.689**	**890.372.958.005**
Hàng tồn kho	141		798.525.554.788	890.372.958.005
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(432.548.099)	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.347.449.088**	**7.385.570.520**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	4.971.087.697	6.984.726.511
Thuế GTGT được khấu trừ	152		376.361.391	400.844.009
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**7.189.638.989.365**	**7.182.714.297.433**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**74.312.741.440**	**74.312.741.440**
Phải thu dài hạn khác	216	10	74.312.741.440	74.312.741.440
Tài sản cố định	**220**		**656.091.437.770**	**678.413.378.680**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	608.522.837.770	630.844.778.680
- Nguyên giá	*222*		*979.109.875.153*	*979.061.693.335*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(370.587.037.383)*	*(348.216.914.655)*
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 luỹ kế	*229*		*(98.000.000)*	*(98.000.000)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**16**	**19.427.247.595**	**20.099.432.419**
- Nguyên giá	*231*		*33.609.241.205*	*33.609.241.205*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(14.181.993.610)*	*(13.509.808.786)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**5.401.693.491.725**	**5.360.883.910.704**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241	13	5.401.519.910.704	5.360.883.910.704
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		173.581.021	-
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**17**	**1.034.297.681.616**	**1.046.255.576.313**
Đầu tư vào công ty con	251		724.564.153.187	724.564.153.187
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		275.828.380.840	275.828.380.840
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		(15.810.688.082)	(3.852.793.385)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**3.816.389.219**	**2.749.257.877**
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	3.816.389.219	2.749.257.877
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**8.394.776.355.175**	**8.570.513.130.248**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.182.810.260.409**	**4.377.903.647.952**
Nợ ngắn hạn	**310**		**4.041.205.260.409**	**4.226.736.147.952**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	35.621.689.960	27.306.274.448
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	114.183.939.269	124.643.286.763
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	24.989.404.172	62.107.623.918
Phải trả người lao động	314		1.061.990.821	1.699.619.346
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	65.919.398.433	76.224.110.471
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.668.548.069.039	3.824.870.360.166
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	130.539.725.595	109.504.740.040
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		341.043.120	380.132.800
Nợ dài hạn	**330**		**141.605.000.000**	**151.167.500.000**
Phải trả dài hạn khác	337	22	60.480.000.000	60.480.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	81.125.000.000	90.687.500.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**4.211.966.094.766**	**4.192.609.482.296**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**24**	**4.211.966.094.766**	**4.192.609.482.296**
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		618.189.328.945	598.832.716.475
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*598.832.716.475*	*533.016.941.996*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*19.356.612.470*	*65.815.774.479*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.394.776.355.175**	**8.570.513.130.248**

Gia Lai, ngày 29 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**26**	**215.564.858.286**	**45.167.786.063**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**215.564.858.286**	**45.167.786.063**
Giá vốn hàng bán	**11**	**27**	**135.469.027.106**	**50.412.887.790**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**80.095.831.180**	**(5.245.101.727)**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	96.306.037	6.425.621.666
Chi phí tài chính	22	29	19.518.880.735	7.789.846.483
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7.560.986.038*	*9.274.882.848*
Chi phí bán hàng	25	30	25.719.028.409	321.651.409
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	7.294.734.162	4.971.388.015
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**27.659.493.911**	**(11.902.365.968)**
Thu nhập khác	31	31	1.833.133.107	3.340.180.437
Chi phí khác	32	32	2.104.217.990	1.930.302.936
Lợi nhuận khác	**40**		**(271.084.883)**	**1.409.877.501**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**27.388.409.028**	**(10.492.488.467)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	8.031.796.558	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**19.356.612.470**	**(10.492.488.467)**

Gia Lai, ngày 29 tháng 08 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**27.388.409.028**	**(10.492.488.467)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		23.042.307.552	24.266.673.874
Các khoản dự phòng	03		12.390.442.796	(1.329.533.645)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(170.807)	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(96.135.230)	(6.425.621.666)
Chi phí lãi vay	06		7.560.986.038	9.274.882.848
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***70.285.839.377***	***15.293.912.944***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(13.195.899.492)	3.572.412.504
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		51.211.403.217	8.302.158.815
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(200.405.540.261)	246.642.689.112
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		946.507.472	(208.781.162)
Tiền lãi vay đã trả	14		(9.407.642.372)	(9.783.367.003)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.306.383.381)	(78.598.685)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(39.089.680)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(112.910.805.120)***	***263.740.426.525***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(221.762.839)	(130.468.391)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	-
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		54.802.850.000	23.000.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		96.135.230	5.437.050
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***55.677.222.391***	***(260.850.031.341)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		47.069.108.486	52.060.652.060
Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.596.622.931)	(55.412.524.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***11.472.485.555***	***(3.351.872.065)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(45.761.097.174)**	**(461.476.881)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**98.632.004.349**	**27.549.747.501**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		170.807	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**52.871.077.982**	**27.088.270.620**

Gia Lai, ngày 29 tháng 08 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

(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 tỉnh Gia Lai 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 Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

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

- Nhà máy Thuỷ điện Ia Grai 1: Làng H'lũ, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Nhà máy Thuỷ điện Ia Grai 2: Làng Bidel, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Văn phòng đại diện: Số 26, Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, 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 30/06/2025 là 82 người (tại ngày 01/01/2025 là 83 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 thuỷ 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 ngày 30/06/2025 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 Thuỷ điện Quốc Cường	140.000.000.000	90,00%	90,00%	Kinh doanh thuỷ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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) Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng là 773.000.000.000 VND (tương ứng 77.300.000 cổ phần phổ thông). Công ty đang sở hữu 50.612.520 cổ phần chiếm 65,48% vốn tại ngày 30/06/2025.

(2) Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thuỷ điện Quốc Cường là 140.000.000.000 VND (tương ứng 14.000.000 cổ phần phổ thông). Công ty đang sở hữu 12.600.000 cổ phần chiếm 90% vốn tại ngày 30/06/2025. 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 Nhà máy Thuỷ điện Ayun Trung, Gia Lai của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thuỷ điện Quốc Cường.

(3) Tại ngày 30/06/2025, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2024: 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% (31/12/2024: 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 tại ngày 30/06/2025 như sau:

STT	Tên Công ty liên kết	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công Ty TNHH Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia	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 Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty đã được soát xét.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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. 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

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 riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Công ty đồng thời lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 giữa niên độ 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 kỳ kế toán 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 kỳ.

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.

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

4.5. 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 kỳ kế toán. 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.

4.6 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 kỳ.

4.7 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.8 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 kỳ 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 kỳ kế toán. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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 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 kỳ.

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 kỳ.

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
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	04

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

Bất động sản đầu tư ("BĐSĐT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ 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 25 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.

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 kỳ.

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.

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 thỏa 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 kỳ kế toán.

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.

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 kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

4.16 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 lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ 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 Ia Grai 1 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 Ia Grai 2 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 Boong, 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 tuỳ 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.

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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

4.18 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 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Tiền mặt	14.900.011.938	2.690.444.132
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.971.066.046	95.941.560.217
- Tiền đang chuyển (*)	999.999.998	-
Cộng	**52.871.077.982**	**98.632.004.349**

(*) Tiền đang chuyển phản ánh là số tiền chuyển từ tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV) sang Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (VRB).

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**4.971.087.697**	**6.984.726.511**
- Chi phí môi giới	2.820.295.629	3.975.696.754
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.017.136.781	1.913.626.073
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.133.655.287	1.095.403.684
b) Dài hạn	**3.816.389.219**	**2.749.257.877**
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.616.233.550	2.452.637.890
- Chi phí trả trước dài hạn khác	200.155.669	296.619.987
Cộng	**8.787.476.916**	**9.733.984.388**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**194.929.255.775**	-	**196.473.920.787**	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.660.741.600	-	29.241.936.765	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	6.918.653.907	-	8.860.125.787	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	13.004.850.880	-	23.857.852.070	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	147.345.009.388	-	134.514.006.165	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**35.934.757.043**	-	**39.457.424.088**	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.660.741.600	-	29.241.936.765	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	6.918.653.907	-	8.860.125.787	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	702.659.183	-	702.659.183	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	652.702.353	-	652.702.353	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**17.114.504.568**	**(1.131.520.000)**	**30.974.529.420**	**(1.131.520.000)**
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	10.528.179.700	-	13.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng HT	-	-	12.000.000.000	-
- 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	5.586.324.868	(131.520.000)	4.974.529.420	(131.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**10.528.179.700**	-	**13.000.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	10.528.179.700	-	13.000.000.000	-

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**7.130.000.000**	-	**8.130.000.000**	-
- Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn (1)	3.230.000.000	-	3.230.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (2)	3.900.000.000	-	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-TNHHTG ngày 25/03/2022, 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-TNHHTG ngày 25/03/2022, có tài sản đảm bảo.

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**130.783.591.708**	-	**156.961.369.734**	-
- Tạm nộp liên quan đến vụ án 39-39B Bến Vân Đồn (1)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Đặt cọc mua đất	25.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	-	-	54.802.850.000	-
- Phải thu khác	5.783.591.708	-	2.158.519.734	-
b) Dài hạn	**74.312.741.440**	-	**74.312.741.440**	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (2)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Cộng	**205.096.333.148**	-	**231.274.111.174**	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	**54.802.850.000**	-
- Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	-	-	54.802.850.000	-

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(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 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, Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh. Theo Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023 của Toà 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 được giao triển khai tiếp dự án này trong thời gian tới.

11. NỢ XẤU

	Tại 30/06/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	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)**

12. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	32.567.211.372	-	28.927.122.786	-
Công cụ, dụng cụ	405.230.600	-	251.635.933	-
Bất động sản dở dang (1)	165.787.807.209	-	165.787.807.209	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	7.101.070.049	-	-	-
Thành phẩm	5.917.330.662	(432.548.099)	9.049.831.266	-
Hàng hóa bất động sản (2)	582.657.309.929	-	682.266.965.844	-
Cộng	**798.525.554.788**	**(432.548.099)**	**890.372.958.005**	**-**

(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, Dự án Chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**5.401.519.910.704**	**5.401.519.910.704**	**5.360.883.910.704**	**5.360.883.910.704**
- Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển (*)	5.401.519.910.704	5.401.519.910.704	5.360.883.910.704	5.360.883.910.704
Cộng	**5.401.519.910.704**	**5.401.519.910.704**	**5.360.883.910.704**	**5.360.883.910.704**

(*) Phản ánh toàn bộ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu dân cư Phước Kiển, trong đó chủ yếu bao gồm: 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 dự án.

Như trình bày tại Ghi chú số 1 Thuyết minh số 22 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, 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 2.782,8 tỷ đồng đã nhận theo Hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT ngày 03/12/2024 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại TP Hồ Chí Minh mới được nhận lại hồ sơ. 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. Ngay sau khi Công ty trả tiền và nhận lại toàn bộ hồ sơ về, Công ty sẽ trình bày lại các khoản chi phí này sang tài sản ngắn hạn.

14. TÀI SẢN CỐ 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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2025	**398.566.654.818**	**182.118.638.127**	**42.159.199.769**	**1.028.006.121**	**355.189.194.500**	**979.061.693.335**
- Mua mới trong kỳ	-	-	-	48.181.818	-	48.181.818
Tại 30/06/2025	**398.566.654.818**	**182.118.638.127**	**42.159.199.769**	**1.076.187.939**	**355.189.194.500**	**979.109.875.153**
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2025	**(165.865.208.182)**	**(81.905.747.884)**	**(21.933.165.801)**	**(1.028.006.121)**	**(77.484.786.667)**	**(348.216.914.655)**
- Khấu hao trong kỳ	(8.445.104.923)	(4.100.997.876)	(942.951.683)	(1.338.384)	(8.879.729.862)	(22.370.122.728)
Tại 30/06/2025	**(174.310.313.105)**	**(86.006.745.760)**	**(22.876.117.484)**	**(1.029.344.505)**	**(86.364.516.529)**	**(370.587.037.383)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	**232.701.446.636**	**100.212.890.243**	**20.226.033.968**	**-**	**277.704.407.833**	**630.844.778.680**
Tại 30/06/2025	**224.256.341.713**	**96.111.892.367**	**19.283.082.285**	**46.843.434**	**268.824.677.971**	**608.522.837.770**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 327.246.640.096 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 337.569.544.253 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 38.973.959.557 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 30.280.989.153 đồng).

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	**47.568.600.000**	**98.000.000**	**47.666.600.000**
Tại 30/06/2025	**47.568.600.000**	**98.000.000**	**47.666.600.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại 01/01/2025	**-**	**(98.000.000)**	**(98.000.000)**
Tại 30/06/2025	**-**	**(98.000.000)**	**(98.000.000)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**
Tại 30/06/2025	**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 47.568.600.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 47.568.600.000 đồng). Giá trị Quyền sử dụng đất phản ánh diện tích đất tại đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty với thời gian lâu dài nên Công ty không trích khấu hao theo quy định.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 98.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 98.000.000 đồng).

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại 30/06/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	**33.609.241.205**	**-**	**-**	**33.609.241.205**
- Nhà và quyền sử dụng đất	33.609.241.205	-	-	33.609.241.205
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	**(13.509.808.786)**	**(672.184.824)**	**-**	**(14.181.993.610)**
- Nhà và quyền sử dụng đất	(13.509.808.786)	(672.184.824)	-	(14.181.993.610)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**20.099.432.419**	**(672.184.824)**	**-**	**19.427.247.595**
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.099.432.419	(672.184.824)	-	19.427.247.595

Bất động sản đầu tư là căn hộ shophouse của Dự án De Capella, 02 căn hộ của Dự án Giai Việt và trung tâm thương mại Dự án Mansion.

Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 30/06/2025 là 0 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 0 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 30/06/2025			Tại 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	**724.564.153.187**	**(11.925.938.356)**	**712.638.214.831**	**724.564.153.187**	**-**	**724.564.153.187**
+ Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	485.564.153.187	(11.925.938.356)	473.638.214.831	485.564.153.187	-	485.564.153.187
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	-	126.000.000.000	126.000.000.000	-	126.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Giai Việt	113.000.000.000	-	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**	**(3.793.011.230)**	**272.035.369.610**	**275.828.380.840**	**(3.761.103.814)**	**272.067.277.026**
+ Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	117.466.291.279	(821.593.358)	116.644.697.921	117.466.291.279	(819.676.811)	116.646.614.468
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	158.362.089.561	(2.971.417.872)	155.390.671.689	158.362.089.561	(2.941.427.003)	155.420.662.558
Đầu tư vào đơn vị khác	**49.715.835.671**	**(91.738.496)**	**49.624.097.175**	**49.715.835.671**	**(91.689.571)**	**49.624.146.100**
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(91.738.496)	49.624.097.175	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100
Cộng	**1.050.108.369.698**	**(15.810.688.082)**	**1.034.297.681.616**	**1.050.108.369.698**	**(3.852.793.385)**	**1.046.255.576.313**

Công ty đã trích lập thêm Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết căn cứ trên báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động 06 tháng đầu năm 2025 của các Công ty con, Công ty liên kết.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

	Tại 30/06/2025			Tại 01/01/2025		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Đầu tư vào công ty con						
- Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	50.612.520	65,48%	65,48%	50.612.520	65,48%	65,48%
- 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%	50,00%	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%	-	43,81%	43,81%
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	14.256.200	34,00%	34,00%	14.256.200	34,00%	34,00%
Đầu tư vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	1.192.000	14,90%	14,90%	1.192.000	14,90%	14,90%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 (TIẾP)

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

	Vốn điều lệ tại 30/06/2025	Vốn thực góp tại 30/06/2025	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, 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 Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.	Kinh doanh thuỷ điện
- Công ty Cổ phần Giai Việt	100.000.000.000	100.000.000.000	82 - 82A - 82B - 82C Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, 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 Hưng Long, 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 Hiệp Bình, 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 Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**35.621.689.960**	**35.621.689.960**	**27.306.274.448**	**27.306.274.448**
- Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866
- Công ty Cổ phần Lyn Property	6.128.483.789	6.128.483.789	172.456.084	172.456.084
- Phải trả người bán khác	7.864.866.305	7.864.866.305	5.505.478.498	5.505.478.498
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**35.621.689.960**	**35.621.689.960**	**27.306.274.448**	**27.306.274.448**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**114.183.939.269**	**114.183.939.269**	**124.643.286.763**	**124.643.286.763**
- Công ty Cổ phần Thủy Điện Ia Grai 1 (1)	69.140.000.000	69.140.000.000	69.140.000.000	69.140.000.000
- Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (2)	45.043.939.269	45.043.939.269	53.503.286.763	53.503.286.763
- Người mua trả tiền trước khác	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**114.183.939.269**	**114.183.939.269**	**124.643.286.763**	**124.643.286.763**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (TIẾP)

(1) Là khoản Công ty nhận đặt cọc 59,14 tỷ đồng cho việc chuyển nhượng Dự án Nhà máy Thủy điện Ia Grai 1 theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng dự án số 01/HĐĐC/IAGRAI 1 -QCG.

Và khoản Công ty nhận đặt cọc 10 tỷ đồng cho việc chuyển nhượng Dự án Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2 theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng dự án số 02/HĐĐC/IAGRAI 2 -QCG.

(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 sẽ được ghi nhận doanh thu khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng trong thời gian tới.

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

	Tại 30/06/2025		Số phát sinh trong kỳ		Tại 01/01/2025	
	Phải thu VND	Phải trả VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải trả VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	10.189.547.871	14.765.275.367	42.299.735.446	-	37.724.007.950
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.118.558.152	8.031.796.558	12.306.383.381	-	17.393.144.975
- Thuế thu nhập cá nhân	-	217.347.947	84.226.445	6.036.125.000	-	6.169.246.502
- Thuế tài nguyên	-	861.819.313	1.443.100.715	1.225.206.173	-	643.924.771
- Các loại thuế khác	-	602.130.889	1.051.174.389	626.343.220	-	177.299.720
Cộng	**-**	**24.989.404.172**	**25.375.573.474**	**62.493.793.220**	**-**	**62.107.623.918**

Thuế giá trị gia tăng phát sinh trong kỳ hoạt động 6 tháng đầu năm 2025 đã được khấu trừ là 3.328.609.794 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**65.919.398.433**	**76.224.110.471**
- Lãi vay (*)	52.265.682.453	54.112.338.787
- Hỗ trợ lãi suất	12.877.881.875	8.890.209.624
- Các khoản trích trước khác	775.834.105	13.221.562.060
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**65.919.398.433**	**76.224.110.471**

(*) Khoản lãi vay phải trả trong đó chủ yếu 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 vẫn đang tiếp tục đàm phán với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung để xin miễn, giảm toàn bộ (hoặc một phần) khoản lãi vay chưa thanh toán này.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**3.668.548.069.039**	**3.824.870.360.166**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)	2.782.800.000.000	2.882.800.000.000
- Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (2)	545.600.000.000	683.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện Quốc Cường (3)	19.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (4)	15.900.000.000	28.569.211.817
- Công ty Cổ phần Lyn Property (5)	44.158.396.184	14.158.396.184
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	2.000.000.000	2.000.000.000
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (6)	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ông Nguyễn Quốc Cường (6)	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ông Lại Thế Hà (6)	20.000.000.000	20.000.000.000
- Bà Lại Thị Hoàng Yến (6)	40.136.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	74.051.606.392	74.051.606.392
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.002.066.463	39.691.145.773
b) Dài hạn	**60.480.000.000**	**60.480.000.000**
- Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương (7)	60.480.000.000	60.480.000.000
Cộng	**3.729.028.069.039**	**3.885.350.360.166**

22. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

(1) Số dư phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Sunny Island") là 2.782,8 tỷ đồng liên quan đến số tiền Công ty đã nhận đặt cọc theo 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 03/12/2024, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT buộc Công ty phải hoàn trả lại số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan là 2.882,8 tỷ đồng. Hiện tại toàn bộ hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng đã bàn giao cho Sunny Island nêu trên đang được cơ quan thi hành án lưu giữ. Nếu hoàn trả đủ số tiền 2.882,8 tỷ đồng thì Công ty sẽ được nhận lại toàn bộ các hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng cùng giấy tờ liên quan của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển nêu trên. Ngày 05/06/2025, Công ty đã thanh toán 100 tỷ đồng và ngày 03/07/2025 Công ty đã thanh toán tiếp 500 tỷ đồng cho Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Là khoản Công ty nhận tiền hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng 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.

+ 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.

Ngoài ra, Công ty mượn tiền Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng 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.

(3) Là khoản Công ty mượn tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện Quốc Cường theo Thỏa thuận mượn tiền số 05.06/QC-TĐQC ngày 05/06/2025.

(4) Là khoản Công ty mượn tiền Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc theo Thỏa thuận mượn tiền số 2803/HP-QC/25 ngày 28/03/2025.

(5) Là khoản Công ty nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần Lyn Property theo Hợp đồng môi giới độc quyền số 03.06/HĐMG/HĐ/QCGL-LYN ngày 03/06/2025 và Thỏa thuận nguyên tắc, phụ lục thỏa thuận mua bán căn hộ cho dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

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

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/06/2025		Trong kỳ		Tại 01/01/2025	
	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	**130.539.725.595**	**130.539.725.595**	**56.631.608.486**	**35.596.622.931**	**109.504.740.040**	**109.504.740.040**
Vay ngắn hạn	***109.992.143.911***	***109.992.143.911***	***47.069.108.486***	***28.581.704.615***	***91.504.740.040***	***91.504.740.040***
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	109.992.143.911	109.992.143.911	47.069.108.486	28.581.704.615	91.504.740.040	91.504.740.040
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	***20.547.581.684***	***20.547.581.684***	***9.562.500.000***	***7.014.918.316***	***18.000.000.000***	***18.000.000.000***
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	20.547.581.684	20.547.581.684	9.562.500.000	7.014.918.316	18.000.000.000	18.000.000.000
Vay dài hạn	**81.125.000.000**	**81.125.000.000**	**-**	**9.562.500.000**	**90.687.500.000**	**90.687.500.000**
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	61.125.000.000	61.125.000.000	-	9.562.500.000	70.687.500.000	70.687.500.000
- Vay cá nhân (3)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	**211.664.725.595**	**211.664.725.595**	**56.631.608.486**	**45.159.122.931**	**200.192.240.040**	**200.192.240.040**

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 30/2025/30094/HĐTD/KHDN ngày 30/05/2025 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.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ 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 la Grai 2. Tài sản đảm bảo bao gồm sau:

- Dự án Nhà máy Thủy Điện Ia Grai 2 theo Hợp đồng thế chấp 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.

- Vườn cây cao su 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-HDTD ngày 17/12/2020.

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

Khoản vay dài hạn được trả theo lịch biểu sau:	**Số tiền (VND)**
Năm thứ 1	20.547.581.684
Năm thứ 2	20.250.000.000
Năm thứ 3	22.875.000.000
Sau năm thứ 3	18.000.000.000
Cộng	**81.672.581.684**

(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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2024	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**533.016.941.996**	**4.126.793.707.817**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	65.815.774.479	65.815.774.479
Tại 31/12/2024	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**598.832.716.475**	**4.192.609.482.296**
Tại 01/01/2025	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**598.832.716.475**	**4.192.609.482.296**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	19.356.612.470	19.356.612.470
Tại 30/06/2025	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**618.189.328.945**	**4.211.966.094.766**

24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	37%	1.019.222.600.000	37%	1.019.222.600.000
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	14%	393.849.700.000	14%	393.849.700.000
- Các cổ đông khác	49%	1.338.220.800.000	49%	1.338.220.800.000
Cộng	**100%**	**2.751.293.100.000**	**100%**	**2.751.293.100.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 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 kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2025 CP	Tại 01/01/2025 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 30/06/2025	Tại 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	267,82	274,42
Tương đương VND	*6.947.175*	*6.776.368*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
a) Doanh thu	**215.564.858.286**	**45.167.786.063**
- Doanh thu bất động sản	172.323.909.746	8.652.373.368
- Doanh thu cao su	17.740.470.000	18.824.482.500
- Doanh thu bán điện	25.252.296.722	17.253.657.468
- Doanh thu khác	248.181.818	437.272.727
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
c) Doanh thu với các bên liên quan như tại thuyết minh số 35	-	***1.989.362.949***

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Giá vốn bất động sản	99.733.593.319	7.264.504.788
- Giá vốn cao su	16.474.867.604	25.507.346.177
- Giá vốn điện	19.260.566.183	17.641.036.825
Cộng	**135.469.027.106**	**50.412.887.790**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	96.135.230	5.437.050
- Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	6.420.184.616
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	170.807	-
Cộng	**96.306.037**	**6.425.621.666**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	7.560.986.038	9.274.882.848
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	701.910
- Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá tổn thất đầu tư	11.957.894.697	(1.485.738.275)
Cộng	**19.518.880.735**	**7.789.846.483**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Các khoản chi phí bán hàng	***25.719.028.409***	***321.651.409***
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	9.814.994.007	-
- Chi phí hoa hồng môi giới	14.861.828.562	321.651.409
- Chi phí bằng tiền khác	1.042.205.840	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	***7.294.734.162***	***4.971.388.015***
- Chi phí nhân viên quản lý	3.176.237.769	2.357.815.393
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	625.909.584	716.082.372
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.627.989.799	791.825.310
- Chi phí bằng tiền khác	1.864.597.010	1.105.664.940

31. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Thu tiền phạt từ hợp đồng	205.972.542	1.603.755.770
- Thu tiền để thanh toán phí dịch vụ các căn hộ	1.415.089.728	974.515.924
- Thu nhập khác	212.070.837	761.908.743
Cộng	**1.833.133.107**	**3.340.180.437**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Thanh toán phí dịch vụ các căn hộ	1.214.496.096	1.030.093.730
- Các khoản bị phạt	677.948.839	-
- Các khoản chi phí khác	211.773.055	900.209.206
Cộng	**2.104.217.990**	**1.930.302.936**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**27.388.409.028**	**(10.492.488.467)**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.286.790.813	595.398.750
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	**28.675.199.841**	**(9.897.089.717)**
Hoạt động được ưu đãi (thuế suất 10%)	(11.483.782.943)	(5.987.883.130)
Hoạt động không được ưu đãi (thuế suất 20%)	40.158.982.784	(3.909.206.587)
Thuế TNDN phải trả ước tính	**8.031.796.558**	-
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động được ưu đãi (thuế suất 10%)	-	-
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động không được ưu đãi (thuế suất 20%)	8.031.796.558	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**8.031.796.558**	**-**

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 Ia Grai 1, nhà máy thủy điện Ia Grai 2; hoạt động trồng và chế biến cao su.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	108.341.601.056	7.951.896.313
- Chi phí nhân công	10.205.430.840	11.311.468.704
- Khấu hao tài sản cố định	23.042.307.552	24.266.673.874
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.193.095.796	791.825.310
- Chi phí bằng tiền khác	14.422.442.032	13.329.015.310
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	432.548.099	-
Cộng	**174.637.425.375**	**57.650.879.511**

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
Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch
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
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư 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 với bên liên quan
Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ với bên liên quan
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

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

Số dư với các bên liên quan	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Phải trả khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải trả người bán	600.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Quốc Cường		
Phải trả khác	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Phải trả khác	50.000.000.000	50.000.000.000
Ông Lại Thế Hà		
Phải trả khác	20.000.000.000	20.000.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Phải trả khác	40.136.000.000	-
Phải thu khách hàng	652.702.353	652.702.353
Bà Hà Thị Thu Thuỷ		
Phải thu khách hàng	702.659.183	702.659.183
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Trả trước cho người bán	10.528.179.700	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Phải trả người bán	6.128.483.789	172.456.084
Phải thu khách hàng	27.660.741.600	29.241.936.765
Nhận đặt cọc	44.158.396.184	14.158.396.184
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia		
Phải thu khác	-	54.802.850.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Phải trả khác	15.900.000.000	28.569.211.817
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Phải thu khách hàng	6.918.653.907	8.860.125.787
Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng		
Phải trả khác	545.600.000.000	683.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường		
Phải trả khác	19.900.000.000	-

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

Giao dịch với các bên liên quan	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Mượn tiền	-	40.980.450.055
Thanh toán tiền mượn	-	133.716.666.668
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Mua hàng	-	652.702.353
Mượn tiền	40.136.000.000	10.000.000.000
Thanh toán tiền mượn	-	23.127.900.000
Ông Lầu Đức Duy		
Mượn tiền	-	32.618.550.999
Thanh toán tiền mượn	-	103.500.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia		
Thu tiền góp vốn	54.802.850.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Thanh toán tiền thi công	-	19.065.704.535
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Doanh thu khác	28.841.460	-
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Doanh thu bất động sản	-	1.989.362.949
Chi phí môi giới	13.596.417.214	-
Trả phí môi giới	15.711.716.334	-
Phí dịch vụ	1.005.000.000	-
Nhận tiền đặt cọc	30.000.000.000	10.000.000.000
Hoàn tiền ký quỹ	100.000.000	-
Doanh thu khác	66.026.487	2.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Thanh toán tiền	28.569.211.817	-
Mượn tiền	15.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng		
Mượn tiền	-	204.235.200.000
Thanh toán tiền mượn	138.000.000.000	2.700.000.000
Góp vốn	-	283.725.000.000
Nhận hợp tác đầu tư	-	231.764.800.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên chủ chốt trong năm như sau:		
- Ông Nguyễn Quốc Cường - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 22/07/2024)	84.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan - Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 22/07/2024)	-	66.000.000
- Ông Lại Thế Hà - Chủ tịch HĐQT	150.000.000	66.000.000
- Bà Trịnh Thị Mỹ Hạnh - Thành viên HĐQT	-	20.000.000
- Ông Lại Thế Hiển - Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Bà Hà Thị Thu Thủy - Thành viên HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 30/07/2024)	30.000.000	-
- Ông Đào Quang Diệu - Trưởng ban Kiểm soát	30.000.000	20.000.000
- Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thành viên BKS	20.000.000	15.000.000
- Bà Trần Thị Thu Thủy - Thành viên BKS	20.000.000	15.000.000
- Bà Trương Thị Thêu - Thư ký HĐQT, người phụ trách quản trị	211.446.111	-
- Ông Phạm Hoàng Phương - Kế toán trưởng	215.310.747	184.284.553
Cộng	**790.756.858**	**416.284.553**

36. THÔNG TIN KHÁC

36.1 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 30/06/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Công ty là 1.205,1 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Công ty là 4.041,2 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.782,8 tỷ đồng, Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 (TIẾP)

36.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Liên quan đến số dư khoản nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại ngày 30/06/2025 là 2.782,8 tỷ đồng, ngày 03/07/2025 Công ty đã thanh toán tiếp 500 tỷ đồng cho Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu Công ty cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

36.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty đã được soát xét.

Gia Lai, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Kim Dung	Phạm Hoàng Phương	Nguyễn Quốc Cường

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
------- o0o -------

Số: 01/GT-QCG.BCR
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên 10% so với cùng kỳ năm trước và các vấn đề nhấn mạnh trên BCTC Riêng soát xét năm 2025

Gia Lai, ngày 29 tháng 08 năm 2025

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

Liên quan đến chênh lệch lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 so với năm 2024, các vấn đề nhấn mạnh trên BCTC Riêng giữa niên độ năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY. Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai xin giải trình như sau:

I. Lợi nhuận sau thuế TNDN:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán		Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
	Năm 2025	Năm 2024		
B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
BCTC RIÊNG	19.356	(10.492)	29.848	284,48%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2025 tăng so với năm 2024 là do trong kỳ, Công ty đẩy mạnh công tác bán hàng và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

II. Các vấn đề cần nhấn mạnh trên BCTC Riêng giữa niên độ năm 2025:

Trên Báo cáo tài chính riêng đã soát xét, Kiểm toán viên có ghi ý kiến lưu ý về "Vấn đề cần nhấn mạnh" như sau:

1. Ý kiến: Như đã trình bày tại Ghi chú số 2 phần Thuyết minh số 10 "Phải thu khác" số tiền 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 Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/04/2023, Toà 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.

Giải trình của Công ty như sau: Đây là một phần giá trị mà Công ty đã chi trả cho đối tác liên quan đến Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại Ven sông thuộc phường Tân Phong, quận 7, Tp. HCM. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty TNHH MTV Đầu tư và xây dựng Tân Thuận chưa thực hiện hoàn tất việc di dời tuyến cáp ngầm đường dây 220kv Nhà Bè – Tao Đàn

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
Ký ngày: 30/8/2025 00:14:00

ngang qua khu đất, nên công ty Tân Thuận đã giao và Quốc Cường Gia Lai đã nhận một phần diện tích dự án với diện tích là **11.967,4m2** để đầu tư xây dựng hoàn thiện. Sau khi việc di dời tuyến cấp ngầm đường dây 220kv ra khỏi dự án đã thực hiện hoàn tất, hai Bên tiếp tục thực hiện các thủ tục để bàn giao phần diện tích còn lại thì xảy ra vụ án liên quan đến ông Trần Công Thiện và các đồng phạm nên việc bàn giao phần diện tích còn lại phải tạm dừng lại và chờ phán quyết của Cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 03/04/2023, Bản án Phúc thẩm số 184/2023/HS-PT của Tòa án Nhân dân Cấp cao TP.HCM đã tuyên "*Đối với dự án khu dân cư Ven sông (khu 4), giao cho UBND TP HCM 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*". Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng phần công trình trên phần đất có diện tích 11.967,4m2 theo quy định.

Vì các chỉ tiêu quy hoạch của Dự án như hệ số sử dụng đất, mật độ sử dụng đất toàn khu, hạ tầng kỹ thuật chính như bể xử lý nước thải, hệ thống cấp thoát nước, giao thông kết nối…đã được Cơ quan có thẩm quyền các cấp phê duyệt là tính chung cho toàn bộ diện tích của dự án là **21.895,3m2**, nên việc Công ty chưa hoàn thiện được các tiện ích chung, hạ tầng kỹ thuật chính (như hiện tại là bể xử lý nước thải tạm, chưa đúng vị trí và công suất chung cho toàn dự án, chỉ để phục vụ tạm cho công trình đã bàn giao), hệ thống điện chiếu sáng, giao thông nội khu (lối ra/vào hầm để xe chung), ngoại khu (lối ra/vào tiếp giáp dự án) chưa kết nối hoàn thành của toàn dự án (vì còn phần đất chưa được giao) sẽ ảnh hưởng rất lớn đến đời sống của các cư dân đã nhận nhà và sinh sống ở đây cũng như các cư dân trong tương lai, ảnh hưởng đến an ninh khu vực, quyền lợi chính đáng của người dân, cũng như trách nhiệm trong việc quản lý vận hành của toàn Dự án. Hiện nay, Công ty đã và đang tích cực làm việc, kiến nghị đến UBND TP HCM để Công ty có thể tiếp tục được thực hiện hoàn thiện Dự án nhằm đảm bảo các quyền lợi chính đáng của cư dân và doanh nghiệp.

2. Ý kiến: Như đã nêu tại Thuyết minh số 36.1, tại ngày 30/06/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Công ty là 1.205,1 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Công ty là 4.041,2 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.782,8 tỷ đồng, Công ty phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận theo 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 để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo Bản án Phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh). 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 giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Giải trình của Công ty như sau: Hiện nay công ty vẫn đang triển khai thực hiện các bước thủ tục nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển theo quy định hiện hành song song với triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại. Cơ quan Thi hành án đang kê biên tài sản là một số hồ sơ gốc đền bù giải phóng mặt bằng của dự án để phục vụ cho việc đảm bảo thi hành án liên quan đến số tiền 2.782,8 tỷ đồng. Để đảm bảo số liệu so sánh hợp lý theo quy định, Công ty tạm phân loại lại và trình bày "Chi phí sản xuất

kinh doanh dở dang ngắn hạn" có giá trị là 5.401.519.910.704 đồng sang "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn" trên Bảng Cân đối kế toán khi lập Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Sau khi Công ty tạm phân loại lại và trình bày "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn" (như đã giải trình nêu trên), Nợ ngắn hạn lớn hơn Tài sản ngắn hạn dẫn đến "Thông tin về hoạt động liên tục" được nêu tại Thuyết minh số 36.1 trên Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Mặt khác, trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Lợi nhuận sau thuế của Công ty là dương (là +19,3 tỷ đồng); vốn chủ sở hữu là dương (là +4.211,9 tỷ đồng). Công ty khẳng định tình hình sản xuất kinh doanh đang ổn định, và tin rằng 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.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai về biến động Kết quả hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng, cũng như giải trình các nội dung "Vấn đề cần nhấn mạnh" trên Báo cáo tài chính riêng soát xét giữa niên độ 2025.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *Lưu VT*

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

NGUYỄN QUỐC CƯỜNG