CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 00:24:03

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 từ trang 07 đến trang 56 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 lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007, số 5900409387, 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 chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2.751.293.100.000 đồng (Hai nghìn bảy trăm năm mươi mốt tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu một trăm nghìn đồng chẵn) tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phần.

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 cho 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 Thủy	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Phạm Thị Thùy 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 cho 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 cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và 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 PHÁT SINH 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 hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

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: 115 /2025/UHYHCM-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 08 năm 2025, từ trang 07 đến trang 56 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 số 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

- 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 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 Tập đoàn tiếp tục triển khai dự án. Hiện nay, Tập đoàn 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 41.2 "Thông tin về hoạt động liên tục", tại ngày 30/06/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn là 1.844,1 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 3.814,9 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.782,8 tỷ đồng, Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Tập đoàn 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 Tập đoàn tin tưởng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tập đoàn 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 soát xét đã trình bày.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét này tại ngày 29/08/2024.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN 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 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.844.133.647.660**	**2.053.780.926.157**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**6**	**55.062.254.090**	**114.845.142.800**
Tiền	111		55.062.254.090	114.845.142.800
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**563.634.644.558**	**634.711.195.158**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	295.804.473.662	302.929.438.610
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	120.974.611.465	161.718.806.181
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	7.130.000.000	8.130.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	140.857.079.431	163.064.470.367
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**	**1.201.250.924.822**	**1.279.022.786.702**
Hàng tồn kho	141		1.201.683.472.921	1.279.022.786.702
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(432.548.099)	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**24.185.824.190**	**25.201.801.497**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	5.594.006.282	7.522.354.864
Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.574.467.400	17.674.625.671
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	17.350.508	4.820.962
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**6.838.508.237.744**	**6.830.838.767.039**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**74.312.741.440**	**74.336.786.560**
Phải thu dài hạn khác	216	10	74.312.741.440	74.336.786.560
Tài sản cố định	**220**		**1.018.042.550.505**	**1.050.857.608.402**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	970.473.950.505	1.003.289.008.402
- Nguyên giá	*222*		*1.485.944.295.042*	*1.485.177.980.549*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(515.470.344.537)*	*(481.888.972.147)*
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 dài hạn	241	17	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**	**18**	**318.948.039.267**	**318.979.995.608**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		269.323.942.092	269.355.849.508
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		(91.738.496)	(91.689.571)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**6.084.167.212**	**5.681.033.346**
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	6.084.167.212	5.681.033.346
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**8.682.641.885.404**	**8.884.619.693.196**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Tại ngày 30/06/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.096.097.680.115**	**4.308.077.025.378**
Nợ ngắn hạn	**310**		**3.814.998.890.198**	**4.003.607.304.615**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	43.159.611.231	34.188.970.559
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	147.991.792.528	149.739.541.621
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	30.800.107.656	68.968.520.029
Phải trả người lao động	314		1.345.833.321	1.957.493.294
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	69.540.593.592	80.670.731.463
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	3.361.580.183.155	3.531.197.174.809
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	160.239.725.595	136.504.740.040
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		341.043.120	380.132.800
Nợ dài hạn	**330**		**281.098.789.917**	**304.469.720.763**
Phải trả dài hạn khác	337	24	60.480.000.000	60.480.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	217.475.000.000	243.237.500.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		3.143.789.917	752.220.763
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**25**	**4.586.544.205.289**	**4.576.542.667.818**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**4.586.544.205.289**	**4.576.542.667.818**
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
Vốn khác của chủ sở hữu	414		23.900.200.000	23.900.200.000
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		596.421.368.451	580.201.945.577
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*580.201.945.577*	*497.019.918.516*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*16.219.422.874*	*83.182.027.061*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		372.445.871.017	378.663.756.420
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**8.682.641.885.404**	**8.884.619.693.196**

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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**	**27**	**242.559.082.728**	**65.218.800.788**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**242.559.082.728**	**65.218.800.788**
Giá vốn hàng bán	**11**	**28**	**154.087.998.792**	**65.148.255.563**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**88.471.083.936**	**70.545.225**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	164.990.957	6.426.966.068
Chi phí tài chính	22	30	14.339.186.357	17.461.592.579
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*14.289.000.477*	*17.404.957.644*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(31.907.416)	1.486.229.100
Chi phí bán hàng	25	31	26.685.360.773	321.651.409
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	8.797.899.634	6.913.493.217
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**38.781.720.713**	**(16.712.996.812)**
Thu nhập khác	31	32	12.460.229.568	4.395.152.148
Chi phí khác	32	33	30.783.314.478	4.601.611.796
Lợi nhuận khác	**40**		**(18.323.084.910)**	**(206.459.648)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**20.458.635.803**	**(16.919.456.460)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	8.065.529.178	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	2.391.569.154	(297.245.820)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**10.001.537.471**	**(16.622.210.640)**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		16.219.422.874	(15.052.564.807)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(6.217.885.403)	(1.569.645.833)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**37**	**59**	**(55)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**38**	**59**	**(55)**

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 HỢP NHẤT 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**		**20.458.635.803**	**(16.919.456.460)**
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		34.320.102.669	36.919.255.076
Các khoản dự phòng	03		432.597.024	156.695.455
(Lãi)/Lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		49.966.148	56.144.110
(Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	05		(132.912.734)	(13.476.860.128)
Chi phí lãi vay	06		14.289.000.477	17.404.957.644
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***69.417.389.387***	***24.140.735.697***
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		132.485.692.645	5.734.856.133
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		36.703.313.781	7.018.310.465
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(323.441.694.547)	(23.142.646.954)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		1.525.214.716	(364.204.581)
Tiền lãi vay đã trả	14		(16.438.614.235)	(20.003.704.084)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.928.986.320)	(1.116.820.115)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(39.089.680)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(112.716.774.253)***	***(7.733.473.439)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.006.440.969)	(696.308.545)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.000.000.000	-
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		164.820.150	6.781.452
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***54.961.229.181***	***22.310.472.907***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		(49.096.622.931)	(67.562.524.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(2.027.514.445)***	***(15.501.872.065)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(59.783.059.517)**	**(924.872.597)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**6**	**114.845.142.800**	**28.484.961.022**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		170.807	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**6**	**55.062.254.090**	**27.560.088.425**

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

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 lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007, số 5900409387, 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 chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2.751.293.100.000 VND (Hai nghìn bảy trăm năm mươi mốt tỷ, hai trăm chín mươi ba triệu một trăm nghìn đồng chẵn) tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty với mã cổ phiếu QCG đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính Công ty đặt tại 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 Thủy điện Iagrai 1, tọa lạc tại : Làng H'lũ, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Nhà máy Thủy điện Iagrai 2, tọa lạc tại Làng Bidel, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Văn phòng đại diện Công ty được đặt tại Số 26, Đường Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025 là 103 người (tại ngày 01/01/2025 là 102 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, đầu tư công trình thuỷ điện và trồng cây cao su.

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện) và trồng cây cao su.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

a. Chi tiết các Công ty con tại ngày 30/06/2025 như sau:

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

(1) Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng là 773.000.000.000 đồng (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 đồng (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. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 02/NQ-HĐQT ngày 20/05/2024 đã thông qua việc chuyển nhượng dự án 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.

b. Chi tiết các Công ty liên kết tại ngày 30/06/2025 như sau:

STT	Tên Công ty liên kết	Vốn điều lệ (VND)	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

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Năm kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kết do Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kết được lập cho cùng giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kết được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

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

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo 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"), 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2024 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, áp dụng từ năm tài chính 2015.

4.2 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 hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

5.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

5.3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

5.4 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

5.5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

5.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

5.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- Đầu tư vào công ty liên kết: Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của nhà đầu tư trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư. Phần sở hữu của nhà đầu tư trong kết quả kinh doanh của bên được đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư. Các khoản được chia từ bên được đầu tư được hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên doanh hoặc liên kết.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

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.

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

5.8 HÀNG TỒN KHO

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

5.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định vô hình là phần mềm và tài sản vô hình khác được khấu hao từ 02 - 04 năm.

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

5.11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

5.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

5.13 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

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

5.13 NỢ PHẢI TRẢ (TIẾP)

- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

5.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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).

5.15 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

5.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

5.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

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

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

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

5.17 GHI NHẬN DOANH THU

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

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

5.17 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

5.18 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

5.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

- Đối với hoạt động của Dự án trồng cao su tại xã Ia 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 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2018 đến năm 2021) và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2022 đến năm 2030)

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

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

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

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

5.20 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Tập đoàn là các Công ty liên kết do Tập đoàn 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.

5.21 BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

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

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Tiền mặt	16.546.277.946	9.145.295.760
- Tiền gửi ngân hàng	37.515.976.146	105.699.847.040
- Tiền đang chuyển (*)	999.999.998	-
Cộng	**55.062.254.090**	**114.845.142.800**

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

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	**295.804.473.662**	-	**302.929.438.610**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	6.918.653.907	-	8.860.125.787	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.660.741.600	-	29.241.936.765	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	24.074.965.880	-	40.807.798.273	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Dịch Vụ Thiên Bình	29.677.328.000	-	29.677.328.000	-
- Phải thu của khách hàng khác	207.472.784.275	-	194.342.249.785	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**295.804.473.662**	-	**302.929.438.610**	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**35.934.757.043**	-	**39.457.424.088**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	6.918.653.907	-	8.860.125.787	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.660.741.600	-	29.241.936.765	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	652.702.353	-	652.702.353	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	702.659.183	-	702.659.183	-

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	**120.974.611.465**	**(1.131.520.000)**	**161.718.806.181**	**(1.131.520.000)**
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	73.462.023.331	-	121.933.843.631	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng HT	-	-	12.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng C-CONSTRUCTION	40.000.000.000	-	20.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	7.512.588.134	(1.131.520.000)	7.784.962.550	(1.131.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**73.462.023.331**	-	**121.933.843.631**	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	73.462.023.331	-	121.933.843.631	-

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**7.130.000.000**	-	**8.130.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (1)	3.900.000.000	-	3.230.000.000	-
- Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (2)	3.230.000.000	-	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	**140.857.079.431**	-	**163.064.470.367**	-
- Tạm nộp cho Cơ quan chức năng liên quan đến vụ án 39-39B Bến Vân Đồn (1)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công ty TNHH Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia	-	-	54.802.850.000	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	-	3.420.000.000	-
- Đặt cọc mua đất	25.000.000.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	15.857.079.431	-	4.841.620.367	-
b) Dài hạn	**74.312.741.440**	-	**74.336.786.560**	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (2)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	24.045.120	-
Cộng	**215.169.820.871**	-	**237.401.256.927**	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	**4.300.000.000**	-	**58.222.850.000**	-
- Công ty TNHH Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia	-	-	54.802.850.000	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	-	-	3.420.000.000	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	4.300.000.000	-	-	-

(1) Là khoản tiền Tập đoàn 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, Tập đoàn 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. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Tại 30/06/2025			Tại 01/01/2025		
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	**Giá trị phải thu** VND	**Giá trị có thể thu hồi** VND	**Dự phòng** VND	**Giá trị phải thu** VND	**Giá trị có thể thu hồi** VND	**Dự phòng** VND
- 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)
- Các đối tượng khác	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	32.573.173.501	-	28.932.992.990	-
Công cụ, dụng cụ	405.230.600	-	251.635.933	-
Bất động sản dở dang (1)	567.907.455.023	-	554.431.765.702	-
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)	583.689.618.119	-	682.266.965.844	-
Cộng	**1.201.683.472.921**	**(432.548.099)**	**1.279.022.786.702**	-

(1) Bất động sản dở dang của Tập đoàn 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 các dự án trong Tập đoàn.

(2) Hàng hóa bất động sản của Tập đoàn 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 TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**5.594.006.282**	**7.522.354.864**
- Chi phí môi giới	3.060.759.593	4.216.160.718
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.038.952.691	1.919.076.074
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.494.293.998	1.387.118.072
b) Dài hạn	**6.084.167.212**	**5.681.033.346**
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.848.123.695	2.699.853.611
- Chi phí sửa chữa tuyến kênh sạc lỡ	1.912.058.386	2.532.185.434
- Chi phí trả trước dài hạn khác	323.985.131	448.994.301
Cộng	**11.678.173.494**	**13.203.388.210**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Vườn cây cao su	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Tại 01/01/2025	**784.793.865.732**	**268.075.617.879**	**75.889.750.862**	**1.163.006.121**	**66.545.455**	**355.189.194.500**	**1.485.177.980.549**
- Mua trong kỳ	-	-	784.678.130	48.181.818	-	-	832.859.948
- Phân loại	-	135.000.000	-	(135.000.000)	-	-	-
- Điều chỉnh giảm	-	-	-	-	(66.545.455)	-	(66.545.455)
Tại 30/06/2025	**784.793.865.732**	**268.210.617.879**	**76.674.428.992**	**1.076.187.939**	**-**	**355.189.194.500**	**1.485.944.295.042**
HAO MÒN LŨY KẾ							
Tại 01/01/2025	**(258.291.522.399)**	**(108.755.887.309)**	**(36.187.148.591)**	**(1.103.081.726)**	**(66.545.455)**	**(77.484.786.667)**	**(481.888.972.147)**
- Khấu hao trong kỳ	(16.245.128.731)	(6.259.247.196)	(2.262.473.672)	(1.338.384)	-	(8.879.729.862)	(33.647.917.845)
- Điều chỉnh giảm	-	-	-	-	66.545.455	-	66.545.455
Tại 30/06/2025	**(274.536.651.130)**	**(115.015.134.505)**	**(38.449.622.263)**	**(1.104.420.110)**	**-**	**(86.364.516.529)**	**(515.470.344.537)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2025	**526.502.343.333**	**159.319.730.570**	**39.702.602.271**	**59.924.395**	**-**	**277.704.407.833**	**1.003.289.008.402**
Tại 30/06/2025	**510.257.214.602**	**153.195.483.374**	**38.224.806.729**	**(28.232.171)**	**-**	**268.824.677.971**	**970.473.950.505**

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 687.057.593.512 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 707.409.957.691 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 40.585.740.466 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 31.639.405.517 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 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.

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 47.568.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 47.568.000.000).

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 D 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).

17. CHI PHÍ 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 24 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn trả tiền và nhận lại toàn bộ hồ sơ về, Tập đoàn sẽ trình bày lại các khoản chi phí này sang tài sản ngắn hạn.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

			Tại 30/06/2025		Tại 01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị đầu tư gốc	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị đầu tư gốc	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết			VND	VND	VND	VND
Công Ty TNHH Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia (1)	43,81%	43,81%	117.466.291.279	114.895.635.872	117.466.291.279	114.897.552.418
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (2)	34,00%	34,00%	158.362.089.561	154.428.306.220	158.362.089.561	154.458.297.090
Cộng			**275.828.380.840**	**269.323.942.092**	**275.828.380.840**	**269.355.849.508**

			Tại 30/06/2025			Tại 01/01/2025		
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (3)	14,90%	14,90%	49.715.835.671	(91.738.496)	49.624.097.175	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100
Cộng			**49.715.835.671**	**(91.738.496)**	**49.624.097.175**	**49.715.835.671**	**(91.689.571)**	**49.624.146.100**

(1) Tại ngày 30/06/2025, Tập đoàn đã đầu tư 117.466.291.279 đồng (tương ứng với 113.906.000.000 đồng giá trị vốn góp), chiếm 43,81% tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Xây Dựng Và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia.

(2) Tại ngày 30/06/2025, Tập đoàn sở hữu 14.256.200 cổ phần (vốn góp theo mệnh giá là 142.562.000.000 đồng) tương đương với tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu của Tập Đoàn tại Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hiệp Phúc là 34,00%.

(3) Là khoản đầu tư khác vào Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã, Công ty này có vốn thực góp tại ngày 30/06/2025 là 80.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/06/2025, Công ty sở hữu 1.192.000 cổ phần của Công ty này, tương ứng với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 14,90%. Công ty đã trích lập bổ sung Dự phòng giảm giá căn cứ trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động 06 tháng đầu năm 2025 của Công ty này.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	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 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%

Thông tin bổ sung về Công ty liên kết và khoản đầu tư khác (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 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

19. 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	**43.159.611.231**	**43.159.611.231**	**34.188.970.559**	**34.188.970.559**
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	2.703.889.090	2.703.889.090	2.703.889.090	2.703.889.090
- Công ty Cổ phần Lyn Property	7.997.470.104	7.997.470.104	1.476.644.799	1.476.644.799
- Công ty TNHH MTV 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
- Các nhà cung cấp khác	10.829.912.171	10.829.912.171	8.380.096.804	8.380.096.804
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	**11.361.359.194**	**11.361.359.194**	**4.780.533.889**	**4.780.533.889**
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	2.703.889.090	2.703.889.090	2.703.889.090	2.703.889.090
- Công ty Cổ phần Lyn Property	7.997.470.104	7.997.470.104	1.476.644.799	1.476.644.799
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
- Ông Lại Thế Hà	60.000.000	60.000.000	-	-

20. 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	**147.991.792.528**	**147.991.792.528**	**149.739.541.621**	**149.739.541.621**
- 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
- Công ty Cổ phần Thủy điện Ayun Trung (2)	30.970.000.000	30.970.000.000	10.970.000.000	10.970.000.000
- Người mua trả tiền trước các dự án bất động sản (3)	47.881.792.528	47.881.792.528	67.629.541.621	67.629.541.621
- Người mua trả tiền trước khác	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-	-	-

(1) Là khoản Công ty nhận đặt cọc 59,14 tỷ đồng cho việc chuyển nhượng Dự án Nhà máy thủy điện IaGrai 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 khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường (Công ty con) nhận đặt cọc 30,97 tỷ đồng cho việc chuyển nhượng dự án Nhà máy thủy điện Ayun Trung theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng dự án số 01/HĐĐC/AYUNTRUNG-TĐQC.

(3) Là các khoản thanh toán của khách hàng 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.

21. 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	Phải trả	Số phải nộp	Số đã nộp/ điều chỉnh giảm	Phải thu	Phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước						
- Thuế giá trị gia tăng	-	12.441.628.599	16.459.848.317	44.434.682.416	-	40.416.462.698
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.642.544.175	8.065.529.178	12.928.986.320	-	18.506.001.317
- Thuế thu nhập cá nhân	17.350.508	217.347.947	92.551.889	6.077.868.882	4.820.962	6.190.135.394
- Thuế tài nguyên	-	1.332.678.896	2.550.530.554	2.327.180.100	-	1.109.328.442
- Các loại thuế khác	-	3.165.908.039	1.747.109.229	1.327.793.368	-	2.746.592.178
Cộng	**17.350.508**	**30.800.107.656**	**28.915.569.167**	**67.096.511.086**	**4.820.962**	**68.968.520.029**

Thuế giá trị gia tăng phát sinh trong kỳ hoạt động 6 tháng đầu năm 2025 đã được khấu trừ là 4.413.914.222 đồng.

22. 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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	**160.239.725.595**	**160.239.725.595**	**72.831.608.486**	**49.096.622.931**	**136.504.740.040**	**136.504.740.040**
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)	***50.247.581.684***	***50.247.581.684***	***25.762.500.000***	***20.514.918.316***	***45.000.000.000***	***45.000.000.000***
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	50.247.581.684	50.247.581.684	25.762.500.000	20.514.918.316	45.000.000.000	45.000.000.000
Vay dài hạn	**217.475.000.000**	**217.475.000.000**	**-**	**25.762.500.000**	**243.237.500.000**	**243.237.500.000**
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	197.475.000.000	197.475.000.000	-	25.762.500.000	223.237.500.000	223.237.500.000
- Vay cá nhân (3)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	**377.714.725.595**	**377.714.725.595**	**72.831.608.486**	**74.859.122.931**	**379.742.240.040**	**379.742.240.040**

(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, bão 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.

(2) Bao gồm các khoản vay sau:

a. 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 giữa Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai 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:

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Dự án Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2 theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 22/03/2016 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01a/01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 17/12/2020.

- 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.

b. Là khoản vay giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường (Công ty con) và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 130/17/VCB ngày 09/08/2017; Số tiền cho vay tối đa: 270.000.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 144 tháng (tương đương 12 năm). Lãi suất như sau:

+ Nếu giải ngân trước 31/03/2018: Lãi suất cố định: Áp dụng cho khoản vay với thời hạn 1 năm kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Lãi suất điều chỉnh: Áp dụng sau thời gian áp dụng lãi suất cố định.

+ Nếu giải ngân sau ngày 31/03/2018: áp dụng lãi suất theo thông báo của Ngân hàng.

- Mục đích vay: Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng liên quan đến đầu tư thực hiện dự án Nhà máy Thủy điện Ayun Trung do Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy điện Quốc Cường làm chủ đầu tư.

- Biện pháp bảo đảm:

+ Thế chấp tài sản là toàn bộ Dự án Thủy điện Ayun Trung, sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường theo hợp đồng thế chấp tài sản số 17A/17/VCB và Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 17B/17/VCB giữa 2 bên.

+ Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại Phường Trà Bá, Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07B/06/21/VCB ngày 07/06/2021.

+ Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Thắng Lợi, Tp. Pleiku, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07A/07/21/VCB ngày 06/07/2021.

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai được trả theo lịch biểu sau:	**Số tiền (VND)**
Năm thứ 1	50.247.581.684
Năm thứ 2	55.350.000.000
Năm thứ 3	62.025.000.000
Sau năm thứ 3	80.100.000.000
Cộng	**247.722.581.684**
Vay dài hạn đến hạn trả trong năm sau	50.247.581.684
Vay dài hạn các năm còn lại	**197.475.000.000**

(3) Là khoản Công ty mượn tiền theo Hợp đồng mượn tiền số 0201-LĐP/2020/HĐTTMT ngày 02/01/2020 với thời hạn 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 đi vay này không có tài sản thế chấp.

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**69.540.593.592**	**80.670.731.463**
- Lãi vay phải trả (*)	55.818.448.812	57.968.062.570
- Hỗ trợ lãi suất	12.877.881.875	8.890.209.624
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	844.262.905	13.812.459.269
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**69.540.593.592**	**80.670.731.463**

(*) 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 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.

24. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**3.361.580.183.155**	**3.531.197.174.809**
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)	2.782.800.000.000	2.882.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc (2)	15.900.000.000	28.569.211.817
Công ty Cổ phần Lyn Property (3)	44.158.396.184	14.158.396.184
Bà Nguyễn Thị Như Loan (4)	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Lầu Đức Duy (4)	130.500.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến (4)	106.900.567.000	7.714.567.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My (4)	50.000.000.000	50.700.000.000
Ông Lại Thế Hà (4)	42.511.000.000	46.826.000.000
Ông Nguyễn Quốc Cường (4)	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B (5)	35.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Giải Trí Đại Dương Vũng Tàu (6)	-	300.000.000.000
Cổ tức phải trả	74.051.606.392	74.051.606.392
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.758.613.579	44.377.393.416
b) Dài hạn	**60.480.000.000**	**60.480.000.000**
Công ty TNHH Đầu tư Phát Triển Nhà Ngọc Đông Dương (7)	60.480.000.000	60.480.000.000
Cộng	**3.422.060.183.155**	**3.591.677.174.809**

24. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP 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 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.

(3) 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.

(4) Là khoản phải trả do Công ty mượn tiền của các cá nhân theo các Hợp đồng thỏa thuận mượn tiền, lãi suất 0%/năm hoặc do 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 khoản phải thu.

(5) Là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12.10/HĐHTKD ngày 12/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng (Công ty con) và Công ty Cổ phần Thực phẩm và Nước giải khát A&B. Ngày 24/01/2025, hai bên đã thanh lý Hợp đồng và đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty đã hoàn trả 15 tỷ đồng.

(6) Là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 14.12/HĐHTKD ngày 14/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng (Công ty con) và Công ty Cổ phần Giải Trí Đại Dương Vũng Tàu. Tại ngày 30/06,2025, hai bên đã thanh lý Hợp đồng.

(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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2024	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	-	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**520.920.118.516**	**227.109.904.705**	**4.341.806.789.042**
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	83.182.027.061	(1.221.148.285)	81.960.878.776
- Tăng/Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	152.775.000.000	152.775.000.000
- Công ty con chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	23.900.200.000	-	-	(23.900.200.000)	-	-
Tại 31/12/2024	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**23.900.200.000**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**580.201.945.577**	**378.663.756.420**	**4.576.542.667.818**
Tại 01/01/2025	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**23.900.200.000**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**580.201.945.577**	**378.663.756.420**	**4.576.542.667.818**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	16.219.422.874	(6.217.885.403)	10.001.537.471
Tại 30/06/2025	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**23.900.200.000**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**596.421.368.451**	**372.445.871.017**	**4.586.544.205.289**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

25.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

25.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA 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	-	-

25.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2025 Cổ phiếu	Tại 01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	275.129.310	275.129.310
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ 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	-	-

26. 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*

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
a) Doanh thu	**242.559.082.728**	**65.218.800.788**
- Doanh thu bất động sản	177.458.433.382	8.652.373.368
- Doanh thu cao su	17.740.470.000	18.824.482.500
- Doanh thu bán điện	47.111.997.528	37.304.672.193
- Doanh thu khác	248.181.818	437.272.727
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
c) Doanh thu thuần	**242.559.082.728**	**65.218.800.788**
d) Doanh thu với các bên liên quan	-	**1.989.362.949**
Công ty Cổ phần Lyn Property	-	1.989.362.949

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Giá vốn bất động sản	102.738.667.195	7.264.504.788
- Giá vốn cao su	16.474.867.604	25.507.346.177
- Giá vốn bán điện	34.874.463.993	32.376.404.598
Cộng	**154.087.998.792**	**65.148.255.563**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	164.820.150	6.781.452
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	6.420.184.616
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	170.807	-
Cộng	**164.990.957**	**6.426.966.068**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí lãi vay	14.289.000.477	17.404.957.644
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	50.136.955	56.144.110
- Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá tổn thất đầu tư	48.925	490.825
Cộng	**14.339.186.357**	**17.461.592.579**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**26.685.360.773**	**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	15.375.280.926	321.651.409
- Chi phí bằng tiền khác	1.495.085.840	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**8.797.899.634**	**6.913.493.217**
- Chi phí nhân viên quản lý	3.532.515.090	2.820.320.025
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	1.283.372.863	1.351.749.036
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.709.020.627	819.128.885
- Chi phí bằng tiền khác	2.272.991.054	1.922.295.271
Cộng	**35.483.260.407**	**7.235.144.626**

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Tiền phạt thu được	279.762.073	1.603.755.770
- Thu tiền điện, tiền nước và phí quản lý tại Chung cư	10.546.580.201	758.328.089
- Thu nhập khác	1.633.887.294	2.033.068.289
Cộng	**12.460.229.568**	**4.395.152.148**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% ngân sách địa phương	12.965.016.892	-
-Tiền phạt hợp đồng	5.092.767.821	-
- Điều chỉnh chi phí khấu hao TSCĐ theo hồ sơ thanh tra thuế	-	1.220.165.018
- Chi trả tiền điện, tiền nước và phí quản lý cho Chung cư	10.552.773.600	1.335.506.110
- Các khoản chi phí khác	2.172.756.165	2.045.940.668
Cộng	**30.783.314.478**	**4.601.611.796**

34. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	109.246.868.274	8.491.477.202
- Chi phí nhân công	12.211.591.853	12.815.251.089
- Khấu hao tài sản cố định	34.320.102.669	36.919.255.076
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.287.732.167	1.200.008.374
- Chi phí bằng tiền khác	17.078.080.755	13.645.308.810
- Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	432.548.099	-
Cộng	**195.576.923.817**	**73.071.300.551**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	8.065.529.178	-
Cộng	**8.065.529.178**	**-**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.391.569.154	(297.245.820)
Cộng	**2.391.569.154**	**(297.245.820)**

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	16.219.422.874	(15.052.564.807)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**59**	**(55)**

38. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Kinh doanh thủy điện VND	Kinh doanh cao su VND	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ khác VND	Tổng VND
Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	177.458.433.382	47.111.997.528	17.740.470.000	248.181.818	242.559.082.728
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***177.458.433.382***	***47.111.997.528***	***17.740.470.000***	***248.181.818***	***242.559.082.728***
Giá vốn hàng bán	(102.738.667.195)	(34.874.463.993)	(16.474.867.604)	-	(154.087.998.792)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**74.719.766.187**	**12.237.533.535**	**1.265.602.396**	**248.181.818**	**88.471.083.936**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(35.483.260.407)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					52.987.823.529
Doanh thu hoạt động tài chính					164.990.957
Chi phí tài chính					(14.339.186.357)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					(31.907.416)
Thu nhập khác					*12.460.229.568*
Chi phí khác					*(30.783.314.478)*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					*(8.065.529.178)*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(2.391.569.154)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***10.001.537.471***
Tổng Tài sản					***8.682.641.885.404***
Tổng Nợ phải trả					***4.096.097.680.115***

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Kinh doanh thủy điện VND	Kinh doanh cao su VND	Kinh doanh bán hàng hóa, dịch vụ khác VND	Tổng VND
Cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến 30/06/2024					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.652.373.368	37.304.672.193	18.824.482.500	437.272.727	65.218.800.788
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***8.652.373.368***	***37.304.672.193***	***18.824.482.500***	***437.272.727***	***65.218.800.788***
Giá vốn hàng bán	(7.264.504.788)	(32.376.404.598)	(25.507.346.177)	-	(65.148.255.563)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**1.387.868.580**	**4.928.267.595**	**(6.682.863.677)**	**437.272.727**	**70.545.225**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(7.235.144.626)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(7.164.599.401)
Doanh thu hoạt động tài chính					6.426.966.068
Chi phí tài chính					(17.461.592.579)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					1.486.229.100
Thu nhập khác					*4.395.152.148*
Chi phí khác					*(4.601.611.796)*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					297.245.820
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***(16.622.210.640)***
Tổng Tài sản					***9.375.911.813.785***
Tổng Nợ phải trả					***4.885.968.385.807***

40. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Hà Thị Thu Thuỷ	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 của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ với bên liên quan của Công ty mẹ
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

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

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		
Mượn tiền	101.186.000.000	11.835.000.000
Thanh toán tiền cho mượn	3.420.000.000	-
Mua hàng	-	652.702.353
Thanh toán tiền mượn	2.000.000.000	23.127.900.000

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

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp)

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Cho mượn	9.300.000.000	-
Góp vốn vào Công ty	-	152.775.000.000
Thanh toán tiền cho mượn	5.000.000.000	-
Mượn tiền	-	700.000.000
Thanh toán tiền mượn	700.000.000	-
Ông Lầu Đức Duy		
Mượn tiền	130.500.000.000	32.618.550.999
Thanh toán tiền mượn	-	103.500.000.000
Cho mượn	12.500.000.000	-
Thanh toán tiền cho mượn	12.500.000.000	-
Ông Lại Thế Hà		
Mượn tiền	7.900.000.000	17.270.000.000
Thanh toán tiền mượn	3.585.000.000	13.670.000.000
Thuê văn phòng	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Thu tiền tạm ứng thi công	46.000.000.000	-
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		
Chi phí dịch vụ môi giới	14.109.869.578	-
Thanh toán phí môi giới	15.711.716.334	-
Doanh thu bất động sản	-	1.989.362.949
Phí dịch vụ khác	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 TNHH Xây Dựng và Kinh Doanh Nhà Phạm Gia		
Thu tiền do giảm vốn góp	54.802.850.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Thanh toán tiền	28.569.211.817	-
Mượn tiền	15.900.000.000	-

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

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

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
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 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	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**

Số dư với các bên liên quan:

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Ông Lại Thế Hà		
Phải trả người bán	60.000.000	-
Phải trả khác	42.511.000.000	46.826.000.000
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
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh		
Phải trả người bán	2.703.889.090	2.703.889.090
Trả trước cho người bán	73.462.023.331	121.933.843.631
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Phải trả người bán	7.997.470.104	1.476.644.799
Phải thu khách hàng	27.660.741.600	29.241.936.765
Nhận đặt cọc	44.158.396.184	14.158.396.184

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

Số dư với các bên liên quan (Tiếp):

	Tại 30/06/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Phải thu khác	-	3.420.000.000
Phải trả khác	106.900.567.000	7.714.567.000
Phải thu khách hàng	652.702.353	652.702.353
Nguyễn Ngọc Huyền My		
Phải thu khác	4.300.000.000	-
Phải trả khác	50.000.000.000	50.700.000.000
Bà Hà Thị Thu Thuỷ		
Phải thu khách hàng	702.659.183	702.659.183
Ông Lầu Đức Duy		
Phải trả khác	130.500.000.000	-
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

41. THÔNG TIN KHÁC

41.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

41.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Tại ngày 30/06/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn tại ngày 30/06/2025 là 1.844,1 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 3.814,9 tỷ đồng (trong đó chủ yếu là khoản nợ 2.782,8 tỷ đồng, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn tin tưởng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tập đoàn vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

41. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

41.3 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 Tập đoàn 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, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

41.4 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

Số: 02/GT-QCG.HN
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 Hợp nhất 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 Hợp nhất 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 HỢP NHẤT	10.001	(16.622)	26.623	160,17%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN 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.

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Số liệu đã kiểm toán năm 2025	Số liệu năm 2025 do công ty lập	Chênh lệch	% tăng (+)/giảm (-)
B	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
BCTC HỢP NHẤT	10.001	10.737	(736)	6,85%

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC Hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 chênh lệch giảm 736 triệu đồng, tương ứng giảm 6,85% so với BCTC hợp nhất công ty lập, là do tính bổ sung chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm tại công ty con.

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

Trên Báo cáo tài chính hợp nhất, Kiểm toán viên có ghi ý kiến 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 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, UBND Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có quyết định

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
Ký ngày: 29/8/2025 09:24:18

chính thức về việc cho Tập đoàn tiếp tục triển khai dự án. Hiện nay, Tập đoàn 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 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 41.2 "Thông tin về hoạt động liên tục", tại ngày 30/06/2025, tổng Tài sản ngắn hạn của Tập đoàn là 1.844,1 tỷ đồng trong khi Nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 3.814,9 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 Tập đoàn. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Tập đoàn 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 Tập đoàn tin tưởng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn trong tương lai. Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất cho giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày

01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tập đoàn 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 hợp nhất khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 41.2 trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Mặt khác, trong cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn là dương (là +10 tỷ đồng); vốn chủ sở hữu là dương (là +4.586,5 tỷ đồng). Tập đoàn khẳng định tình hình sản xuất kinh doanh đang ổn định, và tin rằng Tập đoàn vẫn đảm bảo thanh toán các nghĩa vụ nợ đến hạn và duy trì khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn 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 hợp nhất, cũng như giải trình các nội dung "Vấn đề cần nhấn mạnh" trên Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên 2025 trước và sau kiểm toán.

Trân trọng!

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

NGUYỄN QUỐC CƯỜNG