CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI
Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai
Điện thoại: 02693820046;3820061, Fax: 02693820549

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 4 NĂM 2025

Tháng 1/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1,485,489,277,979**	***1,387,798,832,815***
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**116,580,523,655**	**98,632,004,349**
111	1. Tiền		110,080,523,655	98,632,004,349
112	2. Các khoản tương đương tiền		6,500,000,000	
			-	
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		-	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**604,376,034,884**	**391,408,299,941**
131	1. Phải thu khách hàng	5	445,249,981,713	196,473,920,787
132	2. Trả trước cho người bán	6	16,908,412,168	30,974,529,420
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7,130,000,000	8,130,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	8	136,219,161,003	156,961,369,734
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1,131,520,000)	(1,131,520,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		0	-
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**761,396,623,022**	**890,372,958,005**
141	1. Hàng tồn kho		765,016,710,013	890,372,958,005
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3,620,086,991)	-
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**3,136,096,418**	**7,385,570,520**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3,074,506,973	6,984,726,511
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		61,589,445	400,844,009
153	3. Thuế và các khoản khác		-	-
	phải thu Nhà nước		-	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6,868,847,434,369**	**7,182,714,297,433**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**	**8**	**74,312,741,440**	**74,312,741,440**
216	6. Phải thu dài hạn khác		74,312,741,440	74,312,741,440
220	**II. Tài sản cố định**		**593,088,572,362**	**678,413,378,680**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	545,519,972,362	630,844,778,680
222	Nguyên giá		924,571,302,103	979,061,693,335
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(379,051,329,741)	(348,216,914,655)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	47,568,600,000	47,568,600,000
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,666,600,000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
230	**III. Bất động sản đầu tư**	15	**18,755,062,771**	**20,099,432,419**
231	Nguyên giá		33,609,241,205	33,609,241,205
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(14,854,178,434)	(13,509,808,786)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	11	**5,403,269,910,704**	**5,360,883,910,704**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5,403,269,910,704	**5,360,883,910,704**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	16	**771,157,599,530**	**1,046,255,576,313**
251	1. Đầu tư vào công ty con		724,564,153,187	724,564,153,187
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	275,828,380,840
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49,715,835,671	49,715,835,671
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3,122,389,328)	(3,852,793,385)
	dài hạn		-	
			-	
	VI. Tài sản dài hạn khác		**8,263,547,562**	**2,749,257,877**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	8,263,547,562	2,749,257,877
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8,354,336,712,348**	**8,570,513,130,248**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3,982,636,449,624**	**4,377,903,647,952**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3,908,156,449,624**	**4,226,736,147,952**
311	1. Phải trả người bán	17	26,190,798,129	27,306,274,448
312	2. Người mua trả tiền trước		532,460,149,595	124,643,286,763
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	56,908,721,291	62,107,623,918
314	4. Phải trả người lao động		1,054,004,458	1,699,619,346
315	5. Chi phí phải trả	19	70,334,123,101	76,224,110,471
318	6.Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3,140,944,045,642	3,824,870,360,166
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	79,923,564,288	109,504,740,040
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	10. Qũy khen thưởng, phúc lợi		341,043,120	380,132,800
330	**II. Nợ dài hạn**		**74,480,000,000**	**151,167,500,000**
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		-	
337	7. Phải trả dài hạn khác	20	60,480,000,000	60,480,000,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	14,000,000,000	90,687,500,000
			-	
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4,371,700,262,724**	**4,192,609,482,296**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**4,371,700,262,724**	**4,192,609,482,296**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		777,923,496,903	598,832,716,475
421a	LNST chưa phân phối lũy lế đến cuối kỳ trước		636,858,770,002	533,016,941,996
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		141,064,726,901	65,815,774,479
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8,354,336,712,348**	**8,570,513,130,248**

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

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

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QỦA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến 31.12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		85,009,201,204	463,363,226,830	392,477,747,374	668,239,393,183
2.Các khoản giảm trừ Doanh thu	2				(39,747,814)	
3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	85,009,201,204	463,363,226,830	392,437,999,560	668,239,393,183
4.Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	(54,162,573,386)	(319,344,408,949)	(245,262,588,868)	(507,470,693,298)
5.Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30,846,627,818	144,018,817,881	147,175,410,692	160,768,699,885
6.D thu hoạt động tài chính	21	25	211,824,983,958	17,687,590	212,145,810,419	6,602,480,449
7.Chi phí tài chính	22	26	(27,815,151,934)	(10,091,614,069)	(51,397,594,743)	(22,199,295,696)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(40,686,638,659)	(7,455,576,161)	(51,992,271,726)	(21,048,103,683)
8.Chi phí bán hàng	25	27	(2,786,999,039)	(32,825,288,075)	(34,509,672,194)	(35,858,075,704)
9.C Phí quản lý doanh nghiệp	26	27	(2,834,455,774)	(8,908,461,108)	(15,097,390,048)	(18,019,432,203)
10.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		209,235,005,029	92,211,142,219	258,316,564,126	91,294,376,731
11. Thu nhập khác	31	28	3,192,239,875	642,787,487	6,080,869,713	20,388,756,541
12.Chi phí khác	32	29	(44,346,609,343)	(25,841,026,377)	(48,466,214,086)	(30,549,424,291)
13.Lợi nhuận khác	40		(41,154,369,468)	(25,198,238,890)	(42,385,344,373)	(10,160,667,750)
14.Tổng LN kế toán trước thuế	50		168,080,635,561	67,012,903,329	215,931,219,753	81,133,708,981
15.C Phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(27,015,908,660)	(12,246,605,702)	(36,840,439,325)	(15,317,934,502)
16.T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
17.Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		141,064,726,901	54,766,297,627	179,090,780,428	65,815,774,479
Phân bổ:					-	-
17.1 Lợi ích của CĐ KKS					-	-
17.2 Cổ đông của Công ty					-	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				-	-
19.Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				-	-

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		215,931,219,753	81,133,708,981
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		*32,178,784,734*	*47,968,717,052*
3	Các khoản dự phòng		2,889,682,934	839,036,316
4	Lãi , lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(720,622)	
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(212,145,062,803)	15,177,228,739
6	Chi phí lãi vay		51,992,271,726	21,048,103,683
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**90,846,175,722**	**166,166,794,771**
9	Tăng giảm các khoản phải thu		(188,315,536,766)	(124,392,309,586)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		82,970,247,992	390,856,772,127
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(125,521,956,097)	69,594,291,277
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(1,604,070,147)	25,372,815
14	Tiền lãi vay đã trả		(16,596,904,683)	(18,068,874,136)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15,292,460,693)	(443,068,403)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(173,514,504,672)**	**483,738,978,865**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(221,762,839)	(332,377,200)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi từ cho vay		1,000,000,000	14,770,000,000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		0	(283,725,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		286,613,600,000	23,000,000,000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24,339,141,944	182,295,833
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**311,730,979,105**	**(246,105,081,367)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		85,594,987,792	115,853,364,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(205,863,663,541)	(161,744,274,410)
36	Chi trả cổ tức			(120,660,730,240)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(120,268,675,749)**	**(166,551,640,650)**
50	**Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**17,947,798,684**	**71,082,256,848**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**98,632,004,349**	**27,549,747,501**
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá		720,622	
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**116,580,523,655**	**98,632,004,349**

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 25 tháng 07 năm 2024.

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

Trụ sở chính: Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

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

- Nhà máy Thuỷ điện Iagrai 1: Làng H'lũ, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Nhà máy Thuỷ điện Iagrai 2: Làng Bidel, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Văn phòng đại diện: Số 26, Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Chi tiết các Công ty con tại 31/12/2025 như sau:

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

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

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

(3) Tại ngày 31/12/2025, 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.

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 NGOẠI TỆ

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

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

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

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

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

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

3.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

3.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

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

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

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

tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

3.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh chi phí lãi vay trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm.

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

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

3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.14 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.17 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Công ty là các Công ty con, Công ty liên kết do Công ty đầu tư và chi phối, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Tiền mặt	22.067.254.390	2.690.444.132
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	88.013.269.265	95.941.560.217
- Các khoản tương đương tiền	6.500.000.000	-
Cộng	**116.580.523.655**	**98.632.004.349**

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**445,249,981,713**	-	**196,473,920,787**	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27,799,656,961	-	29,241,936,765	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5,725,210,345	-	8,860,125,787	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	27,311,326,601	-	23,857,852,070	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	119,712,003,646	-	652,702,353	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	112,810,750,000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	151,891,034,160	-	133,861,303,812	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 31	***266,047,620,952***	-	***38,754,764,905***	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27,799,656,961	-	29,241,936,765	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5,725,210,345	-	8,860,125,787	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	119,712,003,646	-	652,702,353	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	112,810,750,000			

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**16.908.412.168**	**(1.131.520.000)**	**30.974.529.420**	**(1.131.520.000)**
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng HT		-	12.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần SXKD Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Các khoản ứng trước người bán khác	15.908.412.168	(131.520.000)	17.974.529.420	(131.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2025		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 TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn (1)	3.230.000.000	-	3.230.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (2)	3.900.000.000	-	4.900.000.000	-
b) Dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**

(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.

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**136.219.161.003**	**-**	**156.961.369.734**	**-**
- Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia		-	54.802.850.000	-
- Phải thu khác	136.219.161.003	-	102.158.519.734	-
b) Dài hạn	**74.312.741.440**	**-**	**74.312.741.440**	**-**
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (1)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Cộng	**210.531.902.443**	**-**	**231.274.111.174**	**-**

(1) Đây là một phần giá trị thanh toán của Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh doanh số 50/HĐKT/2016 ngày 18/3/2016, Phụ lục số 01 ngày 02/02/2017 với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận và Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với Công ty cổ phần xây dựng và phát triển nhà Hoàng Anh.

9. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	**Giá trị** VND	**Giá trị có thể thu hồi** VND	**Dự phòng** VND	**Giá trị** 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)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	131.520.000	-	(131.520.000)	131.520.000	-	(131.520.000)
Cộng	**1.131.520.000**	**-**	**(1.131.520.000)**	**1.131.520.000**	**-**	**(1.131.520.000)**

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc VND	**Dự phòng** VND	**Giá gốc** VND	**Dự phòng** VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.780.959.786	-	28.927.122.786	-
Công cụ, dụng cụ	859.887.472	-	251.635.933	-
Bất động sản dở dang (1)	165.787.807.209	-	165.787.807.209	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Thành phẩm	19.398.747.642	(3.620.086.991)	9.049.831.266	
Hàng hóa bất động sản (2)	546.099.712.937	-	682.266.965.844	-
Cộng	**765.016.710.013**	**(3.620.086.991)**	**890.372.958.005**	**-**

(1) Bất động sản dở dang của Công ty chủ yếu bao gồm là các khoản tiền đền bù đất, chi phí tư vấn, thiết kế, san lấp mặt bằng và các chi phí khác liên quan trực tiếp của các dự án.

(2) Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các dự án đã xây dựng hoàn thành chủ yếu là Dự án Lavida Plus, Dự án Chung cư Quốc Cường Gia Lai II – Lô A, Dự án Decapella và Dự án Chung cư Giai Việt và một số dự án khác.

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

	Tại 31/12/2025		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	**5.403.269.910.704**	**5.403.269.910.704**	**5.360.883.910.704**	**5.360.883.910.704**
- Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển (*)	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704	5.360.883.910.704	5.360.883.910.704
Cộng	**5.403.269.910.704**	**5.403.269.910.704**	**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 Phước Kiển, trong đó chủ yếu bao gồm: các khoản đền bù đất, chi phí tư vấn, thiết kế, san lấp mặt bằng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

Hiện tại Cơ quan Thi hành án đang giữ một số hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng của dự án Phước Kiển cho đến khi Công ty hoàn trả lại đủ số tiền 2.882.800.000.000 VND đã nhận theo hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, 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 Toà án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mới được nhận lại hồ sơ. Tại ngày 31/12/2025 công ty đã hoàn trả 1.200.000.000.000 VND. Do đó Công ty tạm phân loại giá trị này sang dài hạn trên Bảng cân đối kế toán khi lập báo cáo này.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**3.074.506.973**	**6.984.726.511**
- Chi phí môi giới	2.132.602.196	3.975.696.754
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	170.710.321	1.913.626.073
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	771.194.456	1.095.403.684
b) Dài hạn	**8.263.547.562**	**2.749.257.877**
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.287.476.856	2.452.637.890
- Chi phí trả trước dài hạn khác	4.976.070.706	296.619.987
Cộng	**11.338.054.535**	**9.733.984.388**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Vườn cây cao su	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2025	**398.566.654.818**	**182.118.638.127**	**42.159.199.769**	**1.028.006.121**	**355.189.194.500**	**979.061.693.335**
- Tăng trong năm	173.581.021			48.181.818		221.762.839
- Giảm trong năm					(54.712.154.071)	(54.712.154.071)
Tại 31/12/2025	**398.740.235.839**	**182.118.638.127**	**42.159.199.769**	**1.076.187.939**	**300.477.040.429**	**924.571.302.103**
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2025	**(165.865.208.182)**	**(81.905.747.884)**	**(21.933.165.801)**	**(1.028.006.121)**	**(77.484.786.667)**	**(348.216.914.655)**
- Tăng trong năm	(16.470.378.054)	(8.201.995.752)	(1.781.272.283)	(9.368.688)	(17.531.492.413)	(43.994.507.190)
- Giảm trong năm	-	-	-	-	13.160.092.104	13.160.092.104
Tại 31/12/2025	**(182.335.586.236)**	**(90.107.743.636)**	**(23.714.438.084)**	**(1.037.374.809)**	**(81.856.186.976)**	**(379.051.329.741)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	**232.701.446.636**	**100.212.890.243**	**20.226.033.968**	**-**	**277.704.407.833**	**630.844.778.680**
Tại 31/12/2025	**216.404.649.603**	**92.010.894.491**	**18.444.761.685**	**38.813.130**	**218.620.853.453**	**545.519.972.362**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	**47.568.600.000**	**98.000.000**	**47.666.600.000**
Tại 31/12/2025	**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 31/12/2025	**-**	**(98.000.000)**	**(98.000.000)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**
Tại 31/12/2025	**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
a) 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)**	**(1.344.369.648)**	**-**	**(14.854.178.434)**
- Nhà và quyền sử dụng đất	(13.509.808.786)	(1.344.369.648)	-	(14.854.178.434)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**20.099.432.419**	**(1.344.369.648)**	**-**	**18.755.062.771**
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.099.432.419	(1.344.369.648)	-	18.755.062.771

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Đầu tư vào công ty con	**724.564.153.187**	**(3.030.155.734)**	**721.533.997.453**	**724.564.153.187**	**-**	**724.564.153.187**
+ Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	485.564.153.187	(3.030.155.734)	482.533.997.453	485.564.153.187	-	485.564.153.187
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	-	126.000.000.000	126.000.000.000	-	126.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Giai Việt (1)	113.000.000.000	-	113.000.000.000	113.000.000.000	-	113.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				**275.828.380.840**	**(3.761.103.814)**	**272.067.277.026**
+ Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia				117.466.291.279	(819.676.811)	116.646.614.468
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc				158.362.089.561	(2.941.427.003)	155.420.662.558
- Đầu tư vào đơn vị khác	**49.715.835.671**	**(92.233.594)**	**49.623.602.077**	**49.715.835.671**	**(91.689.571)**	**49.624.146.100**
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(92.233.594)	49.623.602.077	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100
Cộng	**774.279.988.858**	**(3.122.389.328)**	**771.157.599.530**	**1.050.108.369.698**	**(3.852.793.385)**	**1.046.255.576.313**

(1) Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 57,3% (tại ngày 01/01/2025 là 57,3%) tỷ lệ biểu quyết trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và 7,3% là gián tiếp qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Đầu tư vào công ty con						
- Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	50.612.520	65,48%	65,48%	50.612.520	65,48%	65,48%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy Điện Quốc Cường	12.600.000	90,00%	90,00%	12.600.000	90,00%	90,00%
- Công ty Cổ phần Giai Việt	5.000.000	57,30%	50,00%	5.000.000	57,30%	50,00%
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia					43,81%	43,81%
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc				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%

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, đầu tư vào đơn vị khác (tiếp)

	Vốn điều lệ tại 31/12/2025	Vốn thực góp tại 31/12/2025	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng	773.000.000.000	773.000.000.000	31 Hoa Phượng 3, Phường An Hải, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Thủy Điện Quốc Cường	140.000.000.000	140.000.000.000	Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.	Kinh doanh thuỷ điện
- Công ty Cổ phần Giai Việt	100.000.000.000	100.000.000.000	82 - 82A - 82B - 82C Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
Đầu tư vào 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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025		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	**26.190.798.129**	**26.190.798.129**	**27.306.274.448**	**27.306.274.448**
- Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Động	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866
- Công ty Cổ phần Lyn Property	248.645.404	248.645.404	172.456.084	172.456.084
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000		
- Phải trả người bán khác	3.713.812.859	3.713.812.859	5.505.478.498	5.505.478.498
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**26.190.798.129**	**26.190.798.129**	**27.306.274.448**	**27.306.274.448**

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

	Tại 01/01/2025		Số phát sinh trong năm		Tại 31/12/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	37.724.007.950	29.306.449.601	50.205.296.124	-	16.825.161.427
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.393.144.975	36.840.439.325	15.292.460.693	-	38.941.123.607
- Thuế thu nhập cá nhân	-	6.169.246.502	153.364.531	6.293.857.764	-	28.753.269
- Thuế tài nguyên	-	643.924.771	9.038.296.762	8.657.552.857	-	1.024.668.676
- Các loại thuế khác	-	177.299.720	1.735.032.696	1.823.318.104	-	89.014.312
Cộng	**-**	**62.107.623.918**	**77.073.582.915**	**82.272.485.542**	**-**	**56.908.721.291**

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**70.334.123.101**	**76.224.110.471**
- Lãi vay (*)	52.175.871.069	54.112.338.787
- Chi phí môi giới		3.011.531.924
- Hỗ trợ lãi suất	12.804.296.646	8.890.209.624
- Các khoản trích trước khác	5.353.955.386	10.210.030.136
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**70.334.123.101**	**76.224.110.471**

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

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**3.140.944.045.642**	**3.824.870.360.166**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)	1.682.800.000.000	2.882.800.000.000
- Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (2)	435.934.980.548	683.600.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	16.498.972.603	28.569.211.817
- Công ty Cổ phần Lyn Property	44.158.396.184	14.158.396.184
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	135.301.781.918	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	409.800.000	2.000.000.000
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ông Nguyễn Quốc Cường	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ông Lại Thế Hà	20.000.000.000	20.000.000.000
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	331.059.698.630	-
- Ông Lầu Đức Duy	274.071.656.541	-
- Cổ tức phải trả	74.051.606.392	74.051.606.392
- Phí bảo trì phải trả	33.971.394.942	26.249.113.708
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.136.220.352	2.631.220.352
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.549.537.532	10.810.811.713
b) Dài hạn	**60.480.000.000**	**60.480.000.000**
- Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương	60.480.000.000	60.480.000.000
Cộng	**3.201.424.045.642**	**3.885.350.360.166**

(1) Ngày 09/12/2020, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Bị đơn) ra Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam (viết tắt là "VIAC") liên quan đến tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 03/12/2024, Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT buộc Công ty phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island là 2.882.800.000.000 VND để thi hành nghĩa vụ cho Bà Trương Mỹ Lan, nếu hoàn trả đủ thì sẽ nhận lại toàn bộ các bất động sản cùng giấy tờ liên quan.

20. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

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

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

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2911/HĐHTKD/23 ngày 29/11/2022 cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh do Công ty làm chủ đầu tư.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	**79.923.564.288**	**79.923.564.288**	**100.046.887.792**	**(129.628.063.544)**	**109.504.740.040**	**109.504.740.040**
Vay ngắn hạn	***79.923.564.288***	***79.923.564.288***	***85.609.387.792***	***(97.190.563.544)***	***91.504.740.040***	***91.504.740.040***
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	79.923.564.288	79.923.564.288	85.609.387.792	(97.190.563.544)	91.504.740.040	91.504.740.040
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	***-***	***-***	***14.437.500.000***	***(32.437.500.000)***	***18.000.000.000***	***18.000.000.000***
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	-	-	14.437.500.000	(32.437.500.000)	18.000.000.000	18.000.000.000
Vay dài hạn	**14.000.000.000**	**14.000.000.000**	**20.000.000.000**	**(96.687.500.000)**	**90.687.500.000**	**90.687.500.000**
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai	-	-	-	(70.687.500.000)	70.687.500.000	70.687.500.000
- Vay cá nhân	14.000.000.000	14.000.000.000	20.000.000.000	(26.000.000.000)	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	**93.923.564.288**	**93.923.564.288**	**120.046.887.792**	**(226.315.563.544)**	**200.192.240.040**	**200.192.240.040**

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 36/2025/30094/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. Dư nợ tại thời điểm 31/12/2025 là 79.923.564.288 VND, lãi suất 8,2%, ngày đáo hạn 23/11/2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2024	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**533.016.941.996**	**4.126.793.707.817**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	65.815.774.479	65.815.774.479
Tại 31/12/2024	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**598.832.716.475**	**4.192.609.482.296**
Tại 01/01/2025	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**598.832.716.475**	**4.192.609.482.296**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	179.090.780.428	179.090.780.428
Tại 31/12/2025	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**777.923.496.903**	**4.371.700.262.724**

22.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	37%	1.019.222.600.000	37%	1.019.222.600.000
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	14%	393.849.700.000	14%	393.849.700.000
- Các cổ đông khác	49%	1.338.220.800.000	49%	1.338.220.800.000
Cộng	**100%**	**2.751.293.100.000**	**100%**	**2.751.293.100.000**

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

22.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2025 CP	Tại 01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu ưu đãi		-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

23. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
a) Doanh thu	**85.009.201.204**	**463.363.226.830**
- Doanh thu bất động sản	30.006.056.967	394.373.417.410
- Doanh thu cao su	18.840.000.000	35.330.365.000
- Doanh thu điện	36.039.053.328	33.535.353.511
- Doanh thu khác	124.090.909	124.090.909
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
- Giá vốn bất động sản	18.791.990.400	283.843.364.267
- Giá vốn cao su	22.395.445.343	23.007.631.416
- Giá vốn điện	12.975.137.643	12.493.413.266
Cộng	**54.162.573.386**	**319.344.408.949**

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	631.864.798	17.687.590
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư	187.793.119.160	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.400.000.000	-
Cộng	**211.824.983.958**	**17.687.590**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	40.686.638.659	7.455.576.161
- Chi phí tài chính khác	(12.871.486.725)	2.636.037.908
Cộng	**27.815.151.934**	**10.091.614.069**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
Các khoản chi phí bán hàng	**2.786.999.039**	**32.825.288.075**
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	1.103.501.987	6.844.310.953
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.683.497.052	25.980.977.122
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**2.834.455.774**	**8.908.461.108**
- Chi phí nhân viên quản lý	1.362.020.521	1.955.850.649
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	290.742.570	312.285.618
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	(124.055.232)	4.879.136.800
- Chi phí bằng tiền khác	1.305.747.915	1.761.188.041

28. THU NHẬP KHÁC

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
- Tiền phạt thu được	989.323.558	
- Thu nhập khác	2.202.916.317	642.787.487
Cộng	**3.192.239.875**	**642.787.487**

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

29. CHI PHÍ KHÁC

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
- Chi phí giảm giá trị vườn cây cao su	41.552.061.967	21.779.709.188
- Các khoản bị phạt		581.476.295
- Các khoản chi phí khác	2.794.547.376	3.479.840.894
Cộng	**44.346.609.343**	**25.841.026.377**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV Năm 2025 VND	Quý IV Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.015.908.660	12.246.605.702
Cộng	**27.015.908.660**	**12.246.605.702**

31. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan của TV HĐQT
Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của TV HĐQT
Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của TV HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ với bên liên quan
Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ với bên liên quan
Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	Công ty con
Công ty Cổ phần Giai Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Phải trả khác	409,800,000	2,000,000,000
Phải trả người bán	600,000,000	600,000,000
Ông Nguyễn Quốc Cường		
Phải trả khác	30,000,000,000	30,000,000,000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Phải thu khách hàng	112,810,750,000	-
Phải trả khác	50,000,000,000	50,000,000,000
Ông Lại Thế Hà		
Phải trả khác	20,000,000,000	20,000,000,000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Phải thu khách hàng	119,712,003,646	652,702,353
Phải trả khác	331,059,698,630	-
Bà Hà Thị Thu Thuỷ		
Phải thu khách hàng	766,975,599	702,659,183
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Phải trả người bán	248,645,404	172,456,084
Phải thu khách hàng	27,799,656,961	29,241,936,765
Nhận đặt cọc	44,158,396,184	14,158,396,184
Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia		
Phải thu khác	-	54,802,850,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Phải trả khác	16,498,972,603	28,569,211,817
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Phải thu khách hàng	5,725,210,345	8,860,125,787
Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng		
Phải trả khác	435,934,980,548	683,600,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường		
Phải trả khác	135,301,781,918	-
Ông Lầu Đức Duy		
Phải trả khác	274,071,656,541	-

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

32. CHÊNH LỆCH DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

Chỉ tiêu	*% Tăng/ giảm*	*Quý IV Năm 2025*	*Quý IV Năm 2024*
		Triệu đồng	*Triệu đồng*
Doanh thu	-82%	85.009	463.363
Lợi nhuận sau thuế	158%	141.065	54.766

+ Doanh thu: Doanh thu các hoạt động trong quý 4/2025 giảm so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ giảm 82%, tương ứng giá trị giảm 378.354 triệu đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận quý 4/2025 tăng 158% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng giá trị tăng 86.298 triệu đồng.

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

Công ty không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Gia Lai, ngày 30 tháng 01 năm 2026

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

CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI
QUOC CUONG GIA LAI
JOINT STOCK COMPANY
Số: 30.01/GT-QCG
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên 10% giữa hai kỳ báo cáo/ Explanation for the fluctuations in Profit after tax, which is greater than 10%, between two reporting periods

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Independence – Freedom - Happiness
------- o0o -------

Tp.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ho Chi Minh City, January 30, 2026

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

To: **- THE STATE SECURITES COMMISSION**
- HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai (mã chứng khoán: QCG) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận quý 4/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau/*Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company (Stock code: QCG) explains the difference in revenue and profit in the fourth quarter of 2025 compared to the same period last year as follows:*

Đvt: triệu đồng/Unit: Million VND

Stt/ No	Chỉ tiêu/Item	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Chênh lệch/ Difference
A	BCTC RIÊNG/AUDITED SEPARATE FINALCIAL STATEMENTS			
1	*Doanh thu/ Net revenue*	*85.009*	*463.363*	*(378.354)*
2	*Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Net profit after tax*	*141.064*	*54.766*	*86.298*
B	BCTC HỢP NHẤT/AUDITED CONSOLIDATED FINALCIAL STATEMENTS			
1	*Doanh thu/ Net revenue*	*119.284*	*485.753*	*(366.469)*
2	*Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Net profit after tax*	*137.225*	*63.183*	*74.042*

Nguyên nhân: Doanh thu quý 4 năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm 2024 là do giảm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Lợi nhuận quý 4 năm 2025 tăng so với quý 4 năm 2024 là do chuyển nhượng cổ phần tại các công ty liên kết/The decrease in revenue for the fourth quater of 2025 compared to the same period in 2024 was due to a decline in the number of apartments handed over to customers. The increased in profit for the fourth quarter of 2025 compared to the same period in 2024 was attributable to the gains from the transfer of share in associate companies.

Trên đây là giải trình về chênh lệch doanh thu và lợi nhuận, Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai báo cáo để quý cơ quan được biết/Above is the explanation of the difference in revenue and profit, Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company reports to your agency for information.

Trân trọng/Sincerely!

Nơi nhận/recipients:

- *Như trên/As above;*
- *Lưu VT/Document*

TỔNG GIÁM ĐỐC

GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI

Nguyễn Quốc Cường