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 HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2025

Tháng 1/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2,240,686,579,195**	**2,053,780,926,157**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**142,343,453,988**	**114,845,142,800**
111	1. Tiền		127,843,453,988	114,845,142,800
112	2. Các khoản tương đương tiền		14,500,000,000	
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**		**814,059,813,870**	**634,711,195,158**
131	1. Phải thu khách hàng	5	559,710,397,124	302,929,438,610
132	2. Trả trước cho người bán	6	95,850,286,065	161,718,806,181
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		7,130,000,000	8,130,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	7	152,500,650,681	163,064,470,367
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(1,131,520,000)	(1,131,520,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	**IV. Hàng tồn kho**	**9**	**1,270,736,267,616**	**1,279,022,786,702**
141	1. Hàng tồn kho		1,274,356,354,607	1,279,022,786,702
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3,620,086,991)	
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**13,547,043,721**	**25,201,801,497**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3,629,504,424	7,522,354,864
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9,912,327,951	17,674,625,671
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5,211,346	4,820,962
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6,503,135,293,824**	**6,830,838,767,039**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***	**7**	***74,312,741,440***	***74,336,786,560***
216	6. Phải thu dài hạn khác		74,312,741,440	74,336,786,560
220	**II. Tài sản cố định**		**943,750,296,769**	**1,050,857,608,402**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	**896,181,696,769**	**1,003,289,008,402**
222	Nguyên giá		1,431,405,721,992	1,485,177,980,549
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(535,224,025,223)	(481,888,972,147)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	**47,568,600,000**	**47,568,600,000**
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,666,600,000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
230	**III.Bất động sản đầu tư**		**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**		**5,403,269,910,704**	**5,360,883,910,704**
241	1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	12	5,403,269,910,704	5,360,883,910,704
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**49,623,602,078**	**318,979,995,608**
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	13	-	269,355,849,508
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	49,715,835,671	49,715,835,671
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(92,233,593)	(91,689,571)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**13,423,680,062**	**5,681,033,346**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		13,423,680,062	5,681,033,346
268	2. Tài sản dài hạn khác			-
269	3.Lợi thế thương mại			-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8,743,821,873,019**	**8,884,619,693,196**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3,998,597,609,780**	**4,308,077,025,378**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3,924,117,609,780**	**4,003,607,304,615**
311	1. Phải trả người bán	15	31,341,633,020	34,188,970,559
312	2. Người mua trả tiền trước	16	909,478,183,976	149,739,541,621
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	67,643,933,464	68,968,520,029
314	4. Phải trả người lao động		1,381,060,736	1,957,493,294
315	5. Chi phí phải trả	18	73,588,068,964	80,670,731,463
318	6.Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	2,760,420,122,212	3,531,197,174,809
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	79,923,564,288	136,504,740,040
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**	**304,469,720,763**
333	2. Chi phí phải trả dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác		60,480,000,000	60,480,000,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	14,000,000,000	243,237,500,000
341	5.Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	752,220,763
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4,745,224,263,239**	**4,576,542,667,818**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**21**	**4,745,224,263,239**	**4,576,542,667,818**
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
414	3. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		23,900,200,000	23,900,200,000
415	4. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		753,542,862,902	580,201,945,577
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		620,789,589,233	497,019,918,516
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		132,753,273,669	83,182,027,061
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		374,004,434,516	378,663,756,420
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8,743,821,873,019**	**8,884,619,693,196**

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 HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ 01/01 đến 31/12	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		119,284,142,319	485,753,720,305	473,293,505,361	729,152,742,656
2.Các khoản giảm trừ Doanh thu	02				(39,747,814)	
3.Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**22**	**119,284,142,319**	**485,753,720,305**	**473,253,757,547**	**729,152,742,656**
4.Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	(69,165,125,730)	(328,629,885,915)	(288,918,002,280)	(542,064,847,757)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**50,119,016,589**	**157,123,834,390**	**184,335,755,267**	**187,087,894,899**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	195,083,718,764	19,087,798	195,474,641,767	20,100,397,051
7.Chi phí tài chính	22	25	(30,153,708,073)	(11,109,149,595)	(51,500,089,217)	(36,675,865,420)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(30,042,201,122)	(11,110,418,092)	(51,324,339,451)	(36,618,660,821)
8.Phần lãi trong công ty liên kết	24		546,386,693	(2,636,015,940)	453,486,985	(2,660,641,018)
9.Chi phí bán hàng	25		(2,786,999,039)	(32,825,288,075)	(35,476,004,558)	(35,858,075,704)
10.C Phí quản lý doanh nghiệp	26		(4,181,661,319)	(9,252,515,273)	(18,924,559,390)	(20,897,792,060)
11.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**208,626,753,615**	**101,319,953,305**	**274,363,230,854**	**111,095,917,748**
12. Thu nhập khác	31	26	8,255,873,388	5,248,537,997	27,446,840,322	26,157,222,097
13.Chi phí khác	32	26	(52,823,784,260)	(30,016,654,387)	(91,257,432,817)	(39,111,946,021)
14.Lợi nhuận khác	**40**		**(44,567,910,872)**	**(24,768,116,390)**	**(63,810,592,495)**	**(12,954,723,924)**
15.Tổng LN kế toán trước thuế	**50**		**164,058,842,743**	**76,551,836,915**	**210,552,638,359**	**98,141,193,824**
16.C Phí thuế TNDN hiện hành	51	27	(30,038,737,314)	(12,841,354,606)	(40,023,263,700)	(15,950,323,976)
17.T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52		3,204,761,539	(527,203,188)	752,220,763	(229,991,072)
18.Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**137,224,866,968**	**63,183,279,121**	**171,281,595,422**	**81,960,878,776**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		133,299,660,362	62,210,860,378	173,340,917,328	83,182,027,061
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3,925,206,606	972,418,743	(2,059,321,906)	(1,221,148,285)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		484	226	630	302

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
			VNĐ	VNĐ
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		**210,552,638,359**	**98,141,193,824**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		54,745,968,179	71,790,879,034
3	Các khoản dự phòng		3,620,631,014	(310,919,043)
4	Lãi , lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		38,758,048	55,967,945
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(189,454,849,803)	4,339,960,342
6	Chi phí lãi vay		51,324,339,451	36,618,660,821
7	Điều chỉnh khác			
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**130,827,485,248**	**210,635,742,923**
9	Tăng giảm các khoản phải thu		84,502,060,719	168,706,165,424
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(37,719,567,905)	390,085,547,535
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(82,597,342,715)	(641,080,429,344)
12	Tăng giảm chi phí trả trước		(3,849,796,276)	(2,210,638,436)
14	Tiền lãi vay đã trả		(33,611,642,218)	(34,695,727,655)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15,915,063,632)	(4,627,130,831)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		24,045,120	
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**41,660,178,340**	**86,813,529,616**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(1,006,440,969)	(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			
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		1,648,928,944	185,670,012
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**288,256,087,975**	**37,623,292,812**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
			VNĐ	VNĐ
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			*152,775,000,000*
33	Tiền thu từ đi vay		85,594,987,792	115,853,364,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(385,413,663,541)	(186,044,274,410)
36	Chi trả cổ tức		(2,600,000,000)	(120,660,730,240)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(302,418,675,749)**	**(38,076,640,650)**
50	**Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**27,497,590,566**	**86,360,181,778**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**114,845,142,800**	**28,484,961,022**
61	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá		720,622	
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**142,343,453,988**	**114,845,142,800**

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2007. số 5900409387. do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("KH&ĐT") Tỉnh Gia Lai cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 25 tháng 07 năm 2024.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 9 tháng 8 năm 2010 theo Quyết định số 156/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện hành của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản. bao gồm cao ốc văn phòng và căn hộ cho thuê. cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. đầu tư xây dựng công trình thủy điện. trồng cây cao su và mua bán cao su thành phẩm. kinh doanh sản phẩm gỗ.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Đường Nguyễn Chí Thanh. Phường Hội Phú. Tỉnh Gia Lai. Việt Nam. Công ty có văn phòng đại diện tọa lạc tại số 26. Đường Trần Quốc Thảo. Phường Xuân Hoà. Thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam.

Hình thức sở hữu vốn

Chi tiết các công ty con:

TT	Tên công ty con	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty CP Bến Du Thuyền Đà Nẵng	773.000.000.000	65.48%	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	140.000.000.000	90.00%	Kinh doanh thủy điện
3	Công ty Cổ phần Giai Việt (*)	100.000.000.000	50.00%	Kinh doanh bất động sản

(*) Tại ngày 31/12/2025. Công ty nắm giữ 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% tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó. bảng cân đối kế toán hợp nhất. báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục. nguyên tắc. và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính. kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con Quý 4/2025 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua. là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con. và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn. các khoản thu nhập và chi phí. các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi. hoặc lỗ. và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *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 có thời hạn gốc không quá ba tháng. có tính thanh khoản cao. có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Bất động sản tồn kho

Bất động sản tồn kho. chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường. hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ

tăng giá. được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí vay. chi phí lập kế hoạch và thiết kế. chi phí giải phóng mặt bằng. chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp. thuế chuyển nhượng bất động sản. chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường. dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu). trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu. công cụ và dụng cụ	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Thành phẩm và chi phí sản xuất. kinh doanh dở dang	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá. hư hỏng. kém phẩm chất. lỗi thời. v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm. nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì. sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý. nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý. nguyên giá và giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhấtkhi Tập đoàn nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ vì quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn.

3.5 *Khấu hao và khấu trừ*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc. thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.6 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm. ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm. xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.9 *Hợp nhất kinh doanh*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi. các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản. nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

3.10 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường. Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu. khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc. sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ảnh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ.

Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được. từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

3.11 *Đầu tư khác*

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.12 *Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc theo Luật Lao động. Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

- *Quỹ dự phòng tài chính*

  Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh. hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn. bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

- *Quỹ khen thưởng. phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng. khuyến khích vật chất. đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 *Lãi trên mỗi cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh

lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại. giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua. thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bất động sản hoàn thành

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua. mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi. doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế. dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. trong trường hợp này. thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ. giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng. khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ. các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này. ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. trong trường hợp này. thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế. hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh). hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý). mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu tạo ra từ hoạt động bất động sản. cao su. thủy điện. bán cà phê và gỗ. Tập đoàn hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Tiền mặt	25.176.783.426	9.145.295.760
Tiền gửi ngân hàng	102.666.670.562	105.699.847.040
Các khoản tương đương tiền	14.500.000.000	
TỔNG CỘNG	**142.343.453.988**	**114.845.142.800**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Phải thu bên thứ ba	292.895.800.573	264.174.673.705
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	266.814.596.551	38.754.764.905
TỔNG CỘNG	**559.710.397.124**	**302.929.438.610**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Trả trước bên thứ ba	95.850.286.065	161.718.806.181
TỔNG CỘNG	**95.850.286.065**	**161.718.806.181**
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(1.131.520.000)	(1.131.520.000)

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

- PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Phải thu từ bên thứ ba	138.000.650.681	108.261.620.367
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	14.500.000.000	54.802.850.000
TỔNG CỘNG	**152.500.650.681**	**163.064.470.367**

- **PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN**

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Đầu tư dự án Tân Phong (*i*)	74.312.741.440	74.312.741.440
Phải thu khác		24.045.120
TỔNG CỘNG	**74.312.741.440**	**74.336.786.560**

(i) 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 CP Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh.

8. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Số đầu năm	1.131.520.000	1.131.520.000
Số cuối năm	**1.131.520.000**	**1.131.520.000**

9. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Bất động sản dở dang*(*)*	591.766.249.189	554.431.765.702
Bất động sản hàng hóa	629.454.460.389	682.266.965.844
Nguyên vật liệu	29.647.302.420	29.184.628.923
Chi phí sản xuất dở dang gỗ	4.089.594.967	4.089.594.967
Thành phẩm	19.398.747.642	9.049.831.266
Chi phí khai thác mủ cao su		-
TỔNG CỘNG	**1.274.356.354.607**	**1.279.022.786.702**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.620.086.991)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.270.736.267.616**	**1.279.022.786.702**

(*) Bất động sản dở dang đang xây dựng chủ yếu bao gồm các các khoản chi phí đền bù. tiền sử dụng đất. chi phí xây dựng và các chi phí khác liên trực tiếp đến các dự án.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bịvăn phòng*	*Cây lâu năm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	**784.793.865.732**	**268.210.617.879**	**75.889.750.862**	**1.094.551.576**	**355.189.194.500**	**1.485.177.980.549**
Tăng trong năm	173.581.021		784.678.130	48.181.818		1.006.440.969
Giảm trong năm				(66.545.455)	(54.712.154.071)	(54.778.699.526)
Số dư cuối năm	**784.967.446.753**	**268.210.617.879**	**76.674.428.992**	**1.076.187.939**	**300.477.040.429**	**1.431.405.721.992**
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu năm	**257.976.272.399**	**109.129.337.913**	**36.204.023.592**	**1.094.551.576**	**77.484.786.667**	**481.888.972.147**
Khấu hao tăng trong năm	32.070.425.670	12.518.494.392	4.431.909.473	9.368.688	17.759.459.724	66.789.657.946
Khấu hao giảm trong năm				(66.545.455)	(13.388.059.415)	(13.454.604.870)
Số dư cuối năm	**290.046.698.069**	**121.647.832.305**	**40.635.933.065**	**1.037.374.809**	**81.856.186.976**	**535.224.025.223**
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	**526.817.593.333**	**159.081.279.966**	**39.685.727.270**	**0**	**277.704.407.833**	**1.003.289.008.402**
Số cuối năm	**494.920.748.684**	**146.562.785.574**	**36.038.495.927**	**38.813.130**	**218.620.853.453**	**896.181.696.769**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất không thời hạn	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	47.568.600.000	98.000.000	**47.666.600.000**
Tăng (giảm)trong kỳ		-	-
Số cuối năm	47.568.600.000	98.000.000.	**47.666.600.000**
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm		(98.000.000)	**(98.000.000)**
Khấu hao trong kỳ		-	-
Thanh lý tài sản		-	-
Số cuối kỳ	-	(98.000.000)	**(98.000.000)**
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	47.568.600.000	-	**47.568.600.000**
Số cuối năm	47.568.600.000	-	**47.568.600.000**

12. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Cuối năm	*Đầu năm*
Chi phí sản xuất. kinh doanh dở dang dài hạn	**5.403.269.910.704**	**5.360.883.910.704**
- Dự án Phước Kiển (*)	5.403.269.910.704	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 Tập đoàn hoàn trả đủ số tiền 2.882.8 tỷ đồng 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 TP Hồ Chí Minh mới được nhận lại hồ sơ. Tại ngày 31/12/2025 Tập đoàn đã hoàn trả 1.200 tỷ đồng. Do đó Tập đoàn tạm phân loại giá trị này sang dài hạn trên Bảng cân đối kế toán khi lập báo cáo này.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Bao gồm khoản đầu tư tương ứng với 14.9% quyền sở hữu và quyền biểu quyết vào Công ty Cổ phần Sông Mã có trụ sở đang ký tại số 62 Võ Văn Tần, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động chính là kinh doanh bất động sản.

14. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Vay ngắn hạn ngân hàng	79.923.564.288	91.504.740.040
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 20)*		45.000.000.000
TỔNG CỘNG	**79.923.564.288**	**136.504.740.040**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	79.923.564.288	23/11/2026	Tài trợ vốn lưu động	8.2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên các lô đất tọa lạc tại Phường Hoà Khánh, Thành phố Đà Nẵng

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Phải trả bên thứ ba	29.492.987.616	32.112.325.760
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.848.645.404	2.076.644.799
TỔNG CỘNG	**31.341.633.020**	**34.188.970.559**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán của khách hàng trả trước theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Các khoản tiền này Công ty đã hoàn thành thủ tục hóa đơn tài chính cho khách hàng theo quy định của Bộ tài chính và sẽ được ghi nhận là doanh thu khi công ty bàn giao bất động sản hoàn thành cho khách hàng.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.614.201.385	18.506.001.317
Thuế khác	25.029.732.079	50.462.518.712
TỔNG CỘNG	**67.643.933.464**	**68.968.520.029**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Lãi vay phải trả	52.175.871.069	57.968.062.570
Khác	21.412.197.895	22.702.668.893
TỔNG CỘNG	**73.588.068.964**	**80.670.731.463**

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Nhận tiền của Sunny cho Dự án Phước Kiển	1.682.800.000.000	2.882.800.000.000
Phải trả bên thứ ba	123.540.313.815	468.428.999.808
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	954.079.808.397	179.968.175.001
TỔNG CỘNG	**2.760.420.122.212**	**3.531.197.174.809**

20. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Cuối năm	Đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng		223.237.500.000
Vay dài hạn khác	14.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	**14.000.000.000**	**243.237.500.000**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

VNĐ

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 cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	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
Số cuối năm	**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**
Năm nay								
Số đầu năm	**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**
Điều chỉnh khác							(2.600.000.000)	(2.600.000.000)
Lợi nhuận trong năm						173.340.917.328	(2.059.321.906)	171.281.595.422
Số cuối năm	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**23.900.200.000**	**(1.690.000)**	**35.249.925.221**	**753.542.862.902**	**374.004.434.516**	**4.745.224.263.239**

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

VNĐ

	Cuối năm	*Đầu năm*
Vốn đầu tư đã góp 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 cuối năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	Cuối năm	***Đầu năm***
Số cổ phiếu được phép phát hành	275.129.310	275.129.310
Số cổ phiếu đã phát hành. góp vốn đầy đủ	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu thường	*275.129.310*	*275.129.310*
Cổ phiếu quỹ. do công ty nắm giữ	169	169
Cổ phiếu phổ thông	*169*	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
Cổ phiếu thường	*275.129.141*	*275.129.141*

21.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Thu nhập và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày bên dưới:

VNĐ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay	***Năm trước***
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	173.340.917.328	83.182.027.061
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	630	302

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

22. DOANH THU THUẦN

VNĐ

	Quý 4/2025	*Quý 4/2024*
Doanh thu bán hàng	**119.284.142.319**	**485.753.720.305**
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	37.326.093.168	394.373.417.410
Doanh thu bán hàng hóa & dịch vụ	18.964.090.909	35.454.455.909
Doanh thu bán điện	62.993.958.242	55.925.846.986
Trừ		
Giảm giá hàng bán		
DOANH THU THUẦN	**119.284.142.319**	**485.753.720.305**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VNĐ

	Quý 4/2025	*Quý 4/2024*
Lãi tiền gửi	1.271.544.155	19.087.798
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	193.812.163.508	
Lãi khác	11.101	
TỔNG CỘNG	**195.083.718.764**	**19.087.798**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

VNĐ

	Quý 4/2025	*Quý 4/2024*
Giá vốn bất động sản	23.227.490.230	283.843.364.267
Giá vốn bán hàng hóa	22.395.445.343	23.007.631.416
Giá vốn bán điện	23.542.190.157	21.778.890.232
TỔNG CỘNG	**69.165.125.730**	**328.629.885.915**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Quý 4/2025	*Quý 4/2024*
Chi phí lãi vay	*30.042.201.122*	*11.110.418.092*
Khác	*111.506.951*	*(1.268.497)*
TỔNG CỘNG	***30.153.708.073***	***11.109.149.595***

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ

	Quý 4/2025	*Quý 4/2024*
Thu nhập khác	**8.255.873.388**	**5.248.537.997**
Tiền bồi thường hợp đồng	989.323.558	136.018.109
Thu nhập khác	7.266.549.830	5.112.519.888
Chi phí khác	**(52.823.784.260)**	**(30.016.654.387)**
Tiền phạt		(3.147.068.069)
Chi phí khác	(52.823.784.260)	(26.869.586.318)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(44.567.910.872)**	**(24.768.116.390)**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") như sau:

Hoạt động bất động sản và hoạt động khác

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 20% thu nhập chịu thuế.

Hoạt động thủy điện

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm dự án bắt đầu hoạt động (năm 2012 cho dự án thuỷ điện lagrai 1 và năm 2017 cho dự án thuỷ điện lagrai 2) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

Báo cáo thuế của Tập đoàn chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Chi phí thuế TNDN hiện hành

VNĐ

	Quý 4/2025	*Quý 4/2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.038.737.314	12.841.354.606
TỔNG CỘNG	**30.038.737.314**	**12.841.354.606**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

VNĐ

Phải thu ngắn hạn khách hàng

Công Ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Mua hàng	5.725.210.345
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Mua hàng	27.799.656.961
Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	112.810.750.000
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	119.712.003.646
Hà Thị Thu Thuỷ	Bên liên quan	Mua hàng	766.975.599
			266.814.596.551

Phải trả người bán ngắn hạn

Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Dịch vụ	1.248.645.404
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Thuê văn phòng	600.000.000
			1.848.645.404

Phải thu ngắn hạn khác

Lại Thế Hà	Bên liên quan		3.500.000.000
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan		11.000.000.000
			14.500.000.000

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty CP Bất động sản Hiệp Phúc	Bên liên quan	Mượn tiền	16.498.972.603
Lại Thế Hà	Bên liên quan	Mượn tiền	20.000.000.000
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Mượn tiền	409.800.000
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	398.425.452.055
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Đặt cọc	44.158.396.184
Nguyễn Quốc Cường	Bên liên quan	Mượn tiền	30.000.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan	Mượn tiền	50.656.268.000
Lầu Đức Duy	Bên liên quan	Mượn tiền	393.930.919.555
			954.079.808.397

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

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	*% Tăng/ giảm*	*Quý 4/2025*	*Quý 4/2024*
Doanh thu	(75%)	119.284	485.753
Lợi nhuận kế toán sau thuế	117%	137.225	63.183

+ Doanh thu các hoạt động trong Quý 4/2025 giảm so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ 75% tương ứng về giá trị giảm 366.470 triệu đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế quý 4/2025 tăng 117% so với cùng kỳ năm trước tương ứng với giá trị tăng 74.042 triệu đồng.

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Tập đoàn không có sự kiện quan trọng 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 hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

Ngày 30 tháng 01 năm 2026