

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		1,177,118,907,441	1,485,489,277,979
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	71,709,539,296	116,580,523,655
111	1. Tiền		60,709,539,296	110,080,523,655
112	2. Các khoản tương đương tiền		11,000,000,000	6,500,000,000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7,130,000,000	7,130,000,000
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	7	7,130,000,000	7,130,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		340,673,734,167	597,246,034,884
131	1. Phải thu khách hàng	5	183,229,749,645	445,249,981,713
132	2. Trả trước cho người bán	6	18,657,983,394	16,908,412,168
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	8	139,917,521,128	136,219,161,003
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	9	(1,131,520,000)	(1,131,520,000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	754,790,379,374	761,396,623,022
141	1. Hàng tồn kho		754,790,379,374	765,016,710,013
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			(3,620,086,991)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		2,815,254,604	3,136,096,418
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	2,745,965,332	3,074,506,973
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		61,589,445	61,589,445
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7,699,827	-
165	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B - TÀI SẢN DÀI HẠN		6,862,702,172,223	6,871,660,784,137
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	74,312,741,440	74,312,741,440
215	5. Phải thu dài hạn khác		74,312,741,440	74,312,741,440
220	II. Tài sản cố định		583,481,081,322	593,088,572,362
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	535,912,481,322	545,519,972,362
222	Nguyên giá		925,182,413,214	924,571,302,103
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(389,269,931,892)	(379,051,329,741)
227	3. 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 hao mòn lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
240	IV. Bất động sản đầu tư	15	18,418,970,359	18,755,062,771
241	- Nguyên giá		33,609,241,205	33,609,241,205
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(15,190,270,846)	(14,854,178,434)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	11	5,403,269,910,704	5,403,269,910,704
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5,403,269,910,704	5,403,269,910,704
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	16	774,187,283,738	773,970,949,298
261	1. Đầu tư vào công ty con		724,564,153,187	724,564,153,187
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49,715,835,671	49,715,835,671
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(92,705,120)	(309,039,560)
270	VII. Tài sản dài hạn khác		9,032,184,660	8,263,547,562
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	9,032,184,660	8,263,547,562
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8,039,821,079,664	8,357,150,062,116

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 01 tháng 01 năm 2026
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		3,664,934,172,568	3,987,412,690,679
310	I. Nợ ngắn hạn		3,590,454,172,568	3,912,932,690,679
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	25,876,021,092	26,190,798,129
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		533,303,971,149	532,460,149,595
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	20	74,051,606,392	74,051,606,392
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	51,278,581,799	56,732,898,456
315	5. Phải trả người lao động		1,009,000,988	1,054,004,458
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	52,554,121,578	70,334,123,101
317	7. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
318	8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn			
319	9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn			
320	10. Phải trả ngắn hạn khác	21	2,385,430,558,944	2,507,755,253,140
321	11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	466,621,267,506	644,012,814,288
322	12. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		329,043,120	341,043,120
330	II. Nợ dài hạn		74,480,000,000	74,480,000,000
334	4. Chi phí phải trả dài hạn			
338	8. Phải trả dài hạn khác	21	60,480,000,000	60,480,000,000
339	9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	14,000,000,000	14,000,000,000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	4,374,886,907,096	4,369,737,371,437
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn		807,235,430,600	807,235,430,600
415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		(1,690,000)	(1,690,000)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		781,110,141,275	775,960,605,616
420A	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		775,960,605,616	598,832,716,475
420B	- LNST chưa phân phối kỳ này		5,149,535,659	177,127,889,141
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8,039,821,079,664	8,357,150,062,116



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 29 tháng 04 năm 2026




Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

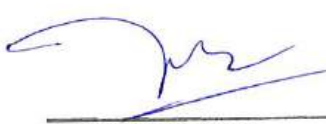
Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

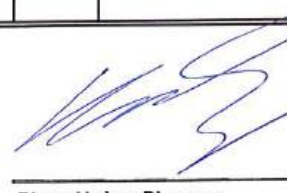
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

DVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến 31.03	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	35,635,149,258	96,457,864,256	35,635,149,258	96,457,864,256
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		35,635,149,258	96,457,864,256	35,635,149,258	96,457,864,256
4. Giá vốn hàng bán	11	25	(26,080,677,276)	(61,910,859,973)	(26,080,677,276)	(61,910,859,973)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9,554,471,982	34,547,004,283	9,554,471,982	34,547,004,283
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	26	373,724,881	82,323,458	373,724,881	82,323,458
8. Chi phí tài chính	23	27	(1,228,067,188)	(6,911,896,944)	(1,228,067,188)	(6,911,896,944)
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		(1,324,401,628)	(3,689,115,779)	(1,324,401,628)	(3,689,115,779)
9. Chi phí bán hàng	25	28	-	(10,280,177,087)	-	(10,280,177,087)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	(3,190,929,887)	(2,669,572,948)	(3,190,929,887)	(2,669,572,948)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5,509,199,788	14,767,680,762	5,509,199,788	14,767,680,762
12. Thu nhập khác	31	29	962,212,918	218,504,459	962,212,918	218,504,459
13. Chi phí khác	32	30	(710,692,805)	(807,751,220)	(710,692,805)	(807,751,220)
14. Lợi nhuận khác	40		251,520,113	(589,246,761)	251,520,113	(589,246,761)
15. Tổng LN kế toán trước thuế	50		5,760,719,901	14,178,434,001	5,760,719,901	14,178,434,001
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	(611,184,242)	(3,261,690,481)	(611,184,242)	(3,261,690,481)
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5,149,535,659	10,916,743,520	5,149,535,659	10,916,743,520
Phân bổ:						
17.1 Lợi ích của CĐ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

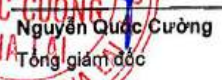


Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng




Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		5,760,719,901	14,178,434,001
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		10,554,694,563	11,634,447,509
03	- Các khoản dự phòng		(3,836,421,431)	3,222,781,165
04	- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái			
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(547,920,336)	(82,323,458)
06	- Chi phí đi vay		1,324,401,628	3,689,115,779
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13,255,474,325	32,642,454,996
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		261,872,300,717	10,910,404,343
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		10,226,330,639	42,337,864,080
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(359,225,721,503)	(126,693,551,461)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(440,095,457)	2,897,489,438
14	- Chi phí đi vay đã trả		(25,470,604,970)	(5,515,524,593)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		0	
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12,000,000)	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(99,794,316,249)	(43,420,863,197)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(295,856,000)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		174,195,455	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		134,945,995,136	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		373,724,881	82,323,458
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		135,198,059,472	82,323,458

11/03/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
13	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	3. Tiền thu từ đi vay		8,079,310,422	18,984,903,163
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(88,354,038,004)	(24,482,802,500)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(80,274,727,582)	(5,497,899,337)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(44,870,984,359)	(48,836,439,076)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		116,580,523,655	98,632,004,349
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		71,709,539,296	49,795,565,273



Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Ngày 29 tháng 04 năm 2026



Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/03/2026

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 Thủy điện Iagrai 1: Làng H'lu, Xã Ia Krái, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.
- Nhà máy Thủy điện Iagrai 2: Làng Bide, 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 thủy 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 31/03/2026 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 Thủy điện Quốc Cường	140.000.000.000	90,00%	90,00%	Kinh doanh thủy 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 31/03/2026, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2025: 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% (31/12/2025: 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 31/03/2026 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 31/03/2026.

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.

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)

3.4 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 chi 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

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)

tồn 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 CHỜ PHÂN BỐ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

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)*

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 ("BĐSDT") được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy 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.

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)

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 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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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 NỢ 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, Làng HLũ, Xã Ia Krá, 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, Làng Bide, Xã Ia Krá, 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, 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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
- Tiền mặt	17.526.635.668	22.067.254.390
- Tiền gửi không kỳ hạn	43.182.903.628	88.013.269.265
- Các khoản tương đương tiền	11.000.000.000	6.500.000.000
Cộng	71.709.539.296	116.580.523.655

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 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	183.229.749.645	-	445.249.981.713	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.834.266.641	-	27.799.656.961	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.609.761.109	-	5.725.210.345	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	9.099.744.106	-	27.311.326.601	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	-	119.712.003.646	-
- Bà Nguyễn ngọc Huyền My	-	-	112.810.750.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	139.973.974.143	-	151.891.034.160	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	183.229.749.645	-	445.249.981.713	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 32	34.156.031.396	-	266.047.620.952	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.834.266.641	-	27.799.656.961	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.609.761.109	-	5.725.210.345	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	-	119.712.003.646	-
- Bà Nguyễn ngọc Huyền My	-	-	112.810.750.000	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	18.657.983.394	(1.131.520.000)	16.908.412.168	(1.131.520.000)
- 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	17.657.983.394	(131.520.000)	15.908.412.168	(131.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	18.657.983.394	(1.131.520.000)	16.908.412.168	(1.131.520.000)

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)

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	7.130.000.000	-	7.130.000.000	-
- 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	-	3.900.000.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	7.130.000.000	-	7.130.000.000	-

(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 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	139.917.521.128	-	136.219.161.003	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	9.402.485	-	-	-
- Công ty Cổ phần Giai Việt	5.300.000.000	-	-	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	114.698.628	-	-	-
- Phải thu khác	134.493.420.015	-	136.219.161.003	-
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	214.230.262.568	-	210.531.902.443	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	5.424.101.113	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	9.402.485	-	-	-
- Công ty Cổ phần Giai Việt	5.300.000.000	-	-	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	114.698.628	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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)*

(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 31/03/2026			Tại 01/01/2026		
	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
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
- Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	131.520.000	-	(131.520.000)	131.520.000	-	(131.520.000)
Cộng	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.775.150.708	-	28.780.959.786	-
Công cụ, dụng cụ	862.217.102	-	859.887.472	-
Bất động sản dở dang (1)	166.621.140.542	-	165.787.807.209	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gỗ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	4.147.608.241	-	-	-
Sản phẩm	4.194.954.877	-	19.398.747.642	(3.620.086.991)
Hàng hóa bất động sản (2)	546.099.712.937	-	546.099.712.937	-
Cộng	754.790.379.374	-	765.016.710.013	(3.620.086.991)

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) 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 DỒ DANG DÀI HẠN

	Tại 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	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	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704
- Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển (*)	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704
Cộng	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704

(*)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 31/03/2026 công ty đã hoàn trả 1.300.000.000.000 VND. Do đó Công ty tạm phân loại giá trị này sang dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính khi lập báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/03/2026**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)***12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	2.745.965.332	3.074.506.973
- Chi phí môi giới	2.132.602.196	2.132.602.196
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	72.883.348	170.710.321
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	540.479.788	771.194.456
b) Dài hạn	9.032.184.660	8.263.547.562
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.530.337.645	3.287.476.856
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	6.501.847.015	4.976.070.706
Cộng	11.778.149.992	11.338.054.535

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
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYỄN GIÁ						
Tại 01/01/2026	398.740.235.839	182.118.638.127	42.159.199.769	1.076.187.939	300.477.040.429	924.571.302.103
- Tăng trong năm			611.111.111			611.111.111
- Giảm trong năm						-
Tại 31/03/2026	<u>398.740.235.839</u>	<u>182.118.638.127</u>	<u>42.770.310.880</u>	<u>1.076.187.939</u>	<u>300.477.040.429</u>	<u>925.182.413.214</u>
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2026	(182.335.586.236)	(90.107.743.636)	(23.714.438.084)	(1.037.374.809)	(81.856.186.976)	(379.051.329.741)
- Tăng trong năm	(3.993.454.630)	(2.050.498.938)	(414.670.433)	(4.015.152)	(3.755.962.998)	(10.218.602.151)
- Giảm trong năm						-
Tại 31/03/2026	<u>(186.329.040.866)</u>	<u>(92.158.242.574)</u>	<u>(24.129.108.517)</u>	<u>(1.041.389.961)</u>	<u>(85.612.149.974)</u>	<u>(389.269.931.892)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2026	<u>216.404.649.603</u>	<u>92.010.894.491</u>	<u>18.444.761.685</u>	<u>38.813.130</u>	<u>218.620.853.453</u>	<u>545.519.972.362</u>
Tại 31/03/2026	<u>212.411.194.973</u>	<u>89.960.395.553</u>	<u>18.641.202.363</u>	<u>34.797.978</u>	<u>214.864.890.455</u>	<u>535.912.481.322</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2026	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại 31/03/2026	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại 01/01/2026	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Tại 31/03/2026	-	(98.000.000)	(98.000.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2026	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>
Tại 31/03/2026	<u>47.568.600.000</u>	<u>-</u>	<u>47.568.600.000</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2026 <u>VND</u>	Tăng trong năm <u>VND</u>	Giảm trong năm <u>VND</u>	Tại 31/03/2026 <u>VND</u>
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	(14.854.178.434)	(336.092.412)	-	(15.190.270.846)
- Nhà và quyền sử dụng đất	(14.854.178.434)	(336.092.412)	-	(15.190.270.846)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	18.755.062.771	(336.092.412)	-	18.418.970.359
- Nhà và quyền sử dụng đất	18.755.062.771	(336.092.412)	-	18.418.970.359

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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)***16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại 31/03/2026			Tại 01/01/2026		
	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	-	724.564.153.187	724.564.153.187	(216.805.967)	724.347.347.220
+ Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	485.564.153.187	-	485.564.153.187	485.564.153.187	(216.805.967)	485.347.347.220
+ 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 đơn vị khác	49.715.835.671	(92.705.120)	49.623.130.551	49.715.835.671	(92.233.593)	49.623.602.078
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(92.705.120)	49.623.130.551	49.715.835.671	(92.233.593)	49.623.602.078
Cộng	774.279.988.858	(92.705.120)	774.187.283.738	774.279.988.858	(309.039.560)	773.970.949.298

(1) Tại ngày 31/03/2026, Công ty nắm giữ 57,3% (tại ngày 01/01/2026 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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)***16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

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

	Tại 31/03/2026			Tại 01/01/2026		
	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 đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	1.192.000	14,90%	14,90%	1.192.000	14,90%	14,90%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, đầu tư vào đơn vị khác (tiếp)

	Vốn điều lệ tại 31/03/2026	Vốn thực góp tại 31/03/2026	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 Phụng 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 thủy 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

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)

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	25.876.021.092	25.876.021.092	26.190.798.129	26.190.798.129
- Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866
- Công ty Cổ phần Lyn Property	273.509.944	273.509.944	248.645.404	248.645.404
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
- Phải trả người bán khác	3.374.171.282	3.374.171.282	3.713.812.859	3.713.812.859
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	25.876.021.092	25.876.021.092	26.190.798.129	26.190.798.129
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	873.509.944	873.509.944	848.645.404	848.645.404
- Công ty Cổ phần Lyn Property	273.509.944	273.509.944	248.645.404	248.645.404
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000

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

	Tại 01/01/2026		Số phát sinh trong năm		Tại 31/03/2026	
	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	-	16.825.161.427	2.739.721.302	8.170.651.048	-	11.394.231.681
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	38.765.300.772	611.184.242	-	-	39.376.485.014
- Thuế thu nhập cá nhân	-	28.753.269	66.235.181	-	-	94.988.450
- Thuế tài nguyên	-	1.024.668.676	830.978.316	1.678.694.088	-	176.952.904
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	89.014.312	-	96.714.139	7.699.827	-
- Các loại thuế khác	-	-	235.923.750	-	-	235.923.750
Cộng	-	56.732.898.456	4.484.042.791	9.946.059.275	7.699.827	51.278.581.799

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/03/2026**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)***19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	52.554.121.578	70.334.123.101
- Lãi vay (*)	44.990.301.864	52.175.871.069
- Hỗ trợ lãi suất	5.537.859.947	12.804.296.646
- Các khoản trích trước khác	2.025.959.767	5.353.955.386
b) Dài hạn	-	-
Cộng	52.554.121.578	70.334.123.101

(*) 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.

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
- Cổ tức phải trả	74.051.606.392	74.051.606.392
Cộng	74.051.606.392	74.051.606.392

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/03/2026**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)***21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	2.385.430.558.944	2.507.755.253.140
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)	1.582.800.000.000	1.682.800.000.000
- Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (2)	416.764.800.000	440.911.003.342
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	-	575.013.699
- Công ty Cổ phần Lyn Property	44.158.396.184	44.158.396.184
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	135.301.781.918	135.301.781.918
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	409.800.000	409.800.000
- 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	50.059.698.630	50.059.698.630
- Ông Lầu Đức Duy	6.882.406.541	6.882.406.541
- Phí bảo trì phải trả	29.799.643.682	33.971.394.942
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.496.220.352	2.136.220.352
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.757.811.637	10.549.537.532
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	2.445.910.558.944	2.568.235.253.140

(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 Kiên, xã Phước Kiên, 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 Kiên, 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.

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)

21. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/03/2026		Trong năm		Tại 01/01/2026	
	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	466.621.267.506	466.621.267.506	8.079.310.422	(185.470.857.204)	644.012.814.288	644.012.814.288
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>466.621.267.506</i>	<i>466.621.267.506</i>	<i>8.079.310.422</i>	<i>(185.470.857.204)</i>	<i>644.012.814.288</i>	<i>644.012.814.288</i>
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	49.648.836.706	49.648.836.706	8.079.310.422	(38.354.038.004)	79.923.564.288	79.923.564.288
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	15.900.000.000	15.900.000.000			15.900.000.000	15.900.000.000
- Vay cá nhân	401.072.430.800	401.072.430.800	-	(147.116.819.200)	548.189.250.000	548.189.250.000
Vay dài hạn	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
- Vay cá nhân	14.000.000.000	14.000.000.000			14.000.000.000	14.000.000.000
Cộng	480.621.267.506	480.621.267.506	8.079.310.422	(185.470.857.204)	658.012.814.288	658.012.814.288

(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, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1401/2019/HĐBĐ ký ngày 05/11/2019. 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)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
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 trước	-	-	-	-	177.127.889.141	177.127.889.141
Tại 31/12/2025	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	775.960.605.616	4.369.737.371.437
Tại 01/01/2026	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	775.960.605.616	4.369.737.371.437
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	5.149.535.659	5.149.535.659
Tại 31/03/2026	2.751.293.100.000	807.235.430.600	(1.690.000)	35.249.925.221	781.110.141.275	4.374.886.907.096

23.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tại 31/03/2026		Tại 01/01/2026	
	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)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	VND	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

23.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
	CP	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

24. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
	VND	VND
a) Doanh thu	35.635.149.258	96.457.864.256
- Doanh thu bất động sản	-	74.685.905.326
- Doanh thu cao su	18.529.027.500	10.180.000.000
- Doanh thu điện	16.925.030.850	11.467.868.021
- Doanh thu khác	181.090.908	124.090.909
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
	VND	VND
- Giá vốn bất động sản		44.923.419.480
- Giá vốn cao su	16.441.989.325	7.848.920.403
- Giá vốn điện	9.600.925.121	9.138.520.090
- Giá vốn khác	37.762.830	-
Cộng	26.080.677.276	61.910.859.973

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/03/2026**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)***26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	373.724.881	82.323.458
Cộng	373.724.881	82.323.458

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
- Chi phí lãi vay	1.324.401.628	3.689.115.779
- Chi phí tài chính khác	(96.334.440)	3.222.781.165
Cộng	1.228.067.188	6.911.896.944

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
<i>Các khoản chi phí bán hàng</i>	-	10.280.177.087
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án		3.946.226.909
- Chi phí hoa hồng môi giới		6.333.950.178
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	3.190.929.887	2.669.572.948
- Chi phí nhân viên quản lý	1.746.570.099	1.424.145.647
- Chi phí đồ dùng văn phòng	8.102.099	
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	314.948.442	312.285.618
- Thuế, phí và lệ phí	43.955.742	18.321.858
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	449.153.337	335.553.969
- Chi phí bằng tiền khác	628.200.168	579.265.856

29. THU NHẬP KHÁC

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
- Thu nhập khác	962.212.918	218.504.459
Cộng	962.212.918	218.504.459

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/03/2026**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)***30. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
- Các khoản bị phạt	15.000.000	139.372.581
- Các khoản chi phí khác	695.692.805	668.378.639
Cộng	710.692.805	807.751.220

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I Năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	611.184.242	3.261.690.481
Cộng	611.184.242	3.261.690.481

32. 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)

32. 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 31/03/2026 VND	Tại 01/01/2025 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Phải trả khác	409.800.000	409.800.000
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	712.003.646	119.712.003.646
Phải trả khác	50.059.698.630	50.059.698.630
Vay và nợ thuê tài chính	201.899.605.200	281.000.000.000
Bà Hà Thị Thu Thủy		
Phải thu khách hàng	766.975.599	766.975.599
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Phải trả người bán	273.509.944	248.645.404
Phải thu khách hàng	27.834.266.641	27.799.656.961
Nhận đặt cọc	44.158.396.184	44.158.396.184
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Phải trả khác	-	575.013.699
Vay và nợ thuê tài chính	15.900.000.000	15.900.000.000
Công ty Cổ phần Giai Việt		
Phải thu khác	5.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Phải thu khách hàng	5.609.761.109	5.725.210.345
Người mua trả tiền trước	-	-
Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng		
Phải trả khác	416.764.800.000	440.911.003.342
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường		
Phải trả khác	135.301.781.918	135.301.781.918
Phải thu khác	9.402.485	
Lâu Đức Duy		
Phải trả khác	6.882.406.541	6.882.406.541
Vay và nợ thuê tài chính	199.172.825.600	267.189.250.000

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)

33. CHÈNH LỆCH DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỶ NĂM TRƯỚC

Chỉ tiêu	% Tăng/ giảm	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
		Triệu đồng	Triệu đồng
Doanh thu	-63%	35.635	96.458
Lợi nhuận sau thuế	-53%	5.150	10.917

+ Doanh thu: Doanh thu các hoạt động trong quý 1/2026 giảm so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ giảm 63%, tương ứng giá trị giảm 60.823 triệu đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận quý 1/2026 giảm 53% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng giá trị giảm 5.767 triệu đồng.

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

Liên quan đến vụ án “39-39B Bến Vân Đồn”, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm từ ngày 07/04/2026 đến ngày 10/04/2026.

Ngoài sự kiện trên, 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 31/03/2026.

Gia Lai, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Kim Dung

Phạm Hoàng Phương



Nguyễn Quốc Cường