

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1,902,384,135,147</b>	<b>2,240,725,053,316</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>81,573,149,973</b>	<b>142,343,453,988</b>
111	1. Tiền		66,573,149,973	127,843,453,988
112	2. Các khoản tương đương tiền		15,000,000,000	14,500,000,000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>41,630,000,000</b>	<b>21,630,000,000</b>
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	10	41,630,000,000	21,630,000,000
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn			
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>495,548,360,437</b>	<b>792,447,512,500</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	286,065,945,347	559,710,397,124
132	2. Trả trước cho người bán	6	69,695,896,660	95,850,286,065
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	7	140,918,038,430	138,018,349,311
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(1,131,520,000)	(1,131,520,000)
137	7. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1,261,865,421,663</b>	<b>1,270,738,082,106</b>
141	1. Hàng tồn kho		1,261,865,421,663	1,274,358,169,097
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			(3,620,086,991)
<b>160</b>	<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>21,767,203,074</b>	<b>13,566,004,722</b>
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		12,260,186,149	3,648,465,425
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9,495,719,536	9,912,327,951
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11,297,389	5,211,346
165	5. Tài sản ngắn hạn khác			
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6,483,183,751,145</b>	<b>6,503,116,332,822</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>7</b>	<b>74,312,741,440</b>	<b>74,312,741,440</b>
215	5. Phải thu dài hạn khác		74,312,741,440	74,312,741,440
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>928,498,181,599</b>	<b>943,750,296,769</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	880,929,581,599	896,181,696,769
222	Nguyên giá		1,432,016,833,103	1,431,405,721,992
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(551,087,251,504)	(535,224,025,223)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	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)
<b>240</b>	<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>		<b>18,418,970,359</b>	<b>18,755,062,771</b>
241	Nguyên giá		33,609,241,205	33,609,241,205
242	Giá trị khấu trừ lũy kế		(15,190,270,846)	(14,854,178,434)
<b>250</b>	<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5,403,269,910,704</b>	<b>5,403,269,910,704</b>
251	1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	13	5,403,269,910,704	5,403,269,910,704
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
<b>260</b>	<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>49,623,130,551</b>	<b>49,623,602,077</b>
261	1. Đầu tư vào công ty con			-
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	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)	(92,233,594)
<b>270</b>	<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9,060,816,492</b>	<b>13,404,719,061</b>
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		9,060,816,492	13,404,719,061
274	4. Tài sản dài hạn khác			-
279	5. Lợi thế thương mại			-
<b>280</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8,385,567,886,292</b>	<b>8,743,841,386,138</b>

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ( tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

DVT: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3,625,316,528,789</b>	<b>3,999,149,900,682</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3,550,836,528,789</b>	<b>3,924,626,539,489</b>
311	1. Phải trả người bán	16	30,163,055,738	31,341,633,020
312	2. Người mua trả tiền trước	17	897,141,824,408	909,478,183,976
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	21	74,051,606,392	74,051,606,392
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	61,403,148,180	68,176,822,077
315	5. Phải trả người lao động		1,359,063,708	1,381,060,736
316	6. Chi phí phải trả	19	65,187,504,843	73,588,068,964
319	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
320	9. Phải trả ngắn hạn khác	20	1,843,500,014,894	1,946,175,306,916
321	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	577,701,267,506	820,092,814,288
322	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
323	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		329,043,120	341,043,120
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>74,480,000,000</b>	<b>74,523,361,193</b>
334	4. Chi phí phải trả dài hạn			
338	6. Phải trả dài hạn khác		60,480,000,000	60,480,000,000
339	7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	14,000,000,000	14,000,000,000
342	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			43,361,193
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>22</b>	<b>4,760,251,357,503</b>	<b>4,744,691,485,456</b>
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
414	4. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		23,900,200,000	23,900,200,000
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		765,062,925,873	751,527,900,286
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		751,527,900,286	580,201,945,577
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		13,535,025,589	171,325,954,709
429	11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		377,511,465,809	375,486,619,349
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8,385,567,886,292</b>	<b>8,743,841,386,138</b>

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 QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ 01/01 đến 31/03	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		69,297,434,749	111,497,165,004	69,297,434,749	111,497,165,004
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	02					
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>69,297,434,749</b>	<b>111,497,165,004</b>	<b>69,297,434,749</b>	<b>111,497,165,004</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	(46,263,236,735)	(72,555,495,419)	(46,263,236,735)	(72,555,495,419)
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>23,034,198,014</b>	<b>38,941,669,585</b>	<b>23,034,198,014</b>	<b>38,941,669,585</b>
<b>6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư</b>	<b>21</b>					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	578,870,501	149,538,998	578,870,501	149,538,998
8. Chi phí tài chính	23	26	(1,444,873,155)	(7,088,767,149)	(1,444,873,155)	(7,088,767,149)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		(1,324,401,628)	(7,088,767,149)	(1,324,401,628)	(7,088,767,149)
9. Chi phí bán hàng	25			(10,793,629,451)		(10,793,629,451)
10. C Phí quản lý doanh nghiệp	26		(4,673,315,375)	(3,332,440,983)	(4,673,315,375)	(3,332,440,983)
11. Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27			(9,988,366)		(9,988,366)
<b>12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>17,494,879,985</b>	<b>17,866,382,634</b>	<b>17,494,879,985</b>	<b>17,866,382,634</b>
13. Thu nhập khác	31	27	5,370,561,562	5,150,699,504	5,370,561,562	5,150,699,504
14. Chi phí khác	32	27	(5,119,040,656)	(10,876,523,288)	(5,119,040,656)	(10,876,523,288)
<b>15. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>251,520,906</b>	<b>(5,725,823,784)</b>	<b>251,520,906</b>	<b>(5,725,823,784)</b>
<b>16. Tổng LN kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>17,746,400,891</b>	<b>12,140,558,850</b>	<b>17,746,400,891</b>	<b>12,140,558,850</b>
17. C Phí thuế TNDN hiện hành	51	28	(2,229,890,038)	(3,261,690,481)	(2,229,890,038)	(3,261,690,481)
18. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52		43,361,193	(644,556,233)	43,361,193	(644,556,233)
<b>19. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>15,559,872,046</b>	<b>8,234,312,136</b>	<b>15,559,872,046</b>	<b>8,234,312,136</b>
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13,535,025,589	9,488,597,150	13,535,025,589	9,488,597,150
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2,024,846,457	(1,254,285,014)	2,024,846,457	(1,254,285,014)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		49	34	49	34

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		17,746,400,891	12,140,558,850
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		16,199,318,693	17,262,446,750
3	Các khoản dự phòng		(3,619,615,465)	-
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái			
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(753,065,956)	(149,538,998)
6	Chi phí đi vay		1,324,401,628	7,088,767,149
7	Các khoản điều chỉnh khác			
8	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>30,897,439,791</b>	<b>36,342,233,751</b>
9	Tăng giảm các khoản phải thu		294,601,299,693	(24,969,109,674)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		12,492,747,434	17,405,786,017
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(356,676,032,344)	(67,330,753,318)
12	Tăng giảm chi phí chờ phân bổ		(4,267,818,155)	3,335,141,332
14	Chi phí đi vay đã trả		(6,969,418,067)	(12,546,496,456)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(982,698,508)	(468,732,620)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12,000,000)	
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(30,916,480,156)</b>	<b>(48,231,930,968)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(295,856,000)	
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác		174,195,455	
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(20,000,000,000)	
24	Tiền thu hồi từ cho vay			
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		134,945,995,136	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		596,569,132	149,538,998
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>115,420,903,723</b>	<b>149,538,998</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
			VND	VND
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
33	Tiền thu từ đi vay		8,079,310,422	18,984,903,163
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(153,354,038,004)	(31,232,802,500)
36	Chi trả cổ tức			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(145,274,727,582)	(12,247,899,337)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(60,770,304,015)	(60,330,291,307)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		142,343,453,988	114,845,142,800
61	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		81,573,149,973	54,514,851,493



**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập

Ngày 29 tháng 04 năm 2026





**Phạm Hoàng Phương**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Quốc Cường**  
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 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 31/03/2026 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 (“VND”) phù hợp với chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về chế độ kế toán Doanh nghiệp, Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư 43/2026/TT-BTC của Bộ Tài Chính ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC áp dụng từ ngày 01/01/2026 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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, Báo cáo tình hình tài chính 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 1/2026 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 không kỳ hạn, 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*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
 Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

### 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất khi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 báo cáo tình hình tài chính 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 ánh 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 cản 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 báo cáo tình hình tài chính 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**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>VND</b>	
	<b>Tại 31/03/2026</b>	<b>Tại 01/01/2026</b>
Tiền mặt	20.409.198.855	25.176.783.426
Tiền gửi ngân hàng	46.163.951.118	102.666.670.562
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	14.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.573.149.973</b>	<b>142.343.453.988</b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<b>VND</b>	
	<b>Tại 31/03/2026</b>	<b>Tại 01/01/2026</b>
Phải thu bên thứ ba	251.142.938.352	292.895.800.573
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 29)	34.923.006.995	266.814.596.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>286.065.945.347</b>	<b>559.710.397.124</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<b>VND</b>	
	<b>Tại 31/03/2026</b>	<b>Tại 01/01/2026</b>
Trả trước bên thứ ba	69.695.896.660	95.850.286.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.695.896.660</b>	<b>95.850.286.065</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	<b>(1.131.520.000)</b>	<b>(1.131.520.000)</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

**- PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>VND</b>	
	<b>Tại 31/03/2026</b>	<b>Tại 01/01/2026</b>
Phải thu từ bên thứ ba	140.803.339.802	138.018.349.311
Phải thu khác bên liên quan (Thuyết minh số 29)	114.698.628	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.918.038.430</b>	<b>138.018.349.311</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**- PHẢI THU KHÁC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	<i>Tại 31/03/2026</i>	<i>Tại 01/01/2026</i>
Đầu tư dự án Tân Phong (i)	74.312.741.440	74.312.741.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.312.741.440</b>	<b>74.312.741.440</b>

(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	
	<i>Tại 31/03/2026</i>	<i>Tại 01/01/2026</i>
Số đầu năm	1.131.520.000	1.131.520.000
Số cuối năm	<b>1.131.520.000</b>	<b>1.131.520.000</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	<i>Tại 31/03/2026</i>	<i>Tại 01/01/2026</i>
Bất động sản dở dang (*)	591.125.868.490	591.768.063.679
Bất động sản hàng hóa	628.651.203.680	629.454.460.389
Nguyên vật liệu	29.656.191.406	29.647.302.420
Chi phí sản xuất dở dang	4.089.594.967	4.089.594.967
Sản phẩm	4.194.954.877	19.398.747.642
Chi phí khai thác mỏ cao su	4.147.608.243	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.261.865.421.663</b>	<b>1.274.358.169.097</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.620.086.991)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.261.865.421.663</b>	<b>1.270.738.082.106</b>

(\*) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**10. 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
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>41.630.000.000</b>	-	<b>21.630.000.000</b>	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan (1)	31.000.000.000	-	11.000.000.000	-
- Ông Lại Thế Hà (2)	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
- Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn (3)	3.230.000.000	-	3.230.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (4)	3.900.000.000	-	3.900.000.000	-
<b>b) Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>	<b>34.500.000.000</b>	-	<b>14.500.000.000</b>	-
- Ông Lại Thế Hà	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	31.000.000.000	-	11.000.000.000	-

(1) Là khoản Tập đoàn cho cá nhân mượn tiền theo thoả thuận mượn tiền số 01-12/2025/TĐQC-NL ngày 17/12/2025, thời hạn đến 30/09/2026

(2) Là khoản Tập đoàn cho cá nhân mượn tiền theo thoả thuận mượn tiền số 02-12/2025/TĐQC-NL ngày 17/12/2025, thời hạn đến 30/09/2026

(3) Là khoản cho vay giữa Tập đoàn 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.

(4) Là khoản cho vay giữa Tập đoàn 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.

Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>Vườn cây cao su</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2026	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
- Tăng trong kỳ	-	-	689.959.437	-	-	689.959.437
- Giảm trong kỳ	-	78.848.326	-	-	-	78.848.326
<b>Tại 31/03/2026</b>	<b>784.967.446.753</b>	<b>268.131.769.553</b>	<b>77.364.388.429</b>	<b>1.076.187.939</b>	<b>300.477.040.429</b>	<b>1.432.016.833.103</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2026	290.046.698.069	121.647.832.305	40.635.933.064	1.037.374.809	81.856.186.976	535.224.025.223
- Khấu hao tăng trong kỳ	7.893.466.534	3.129.553.564	1.080.228.033	4.015.152	3.755.962.998	15.863.226.281
- Khấu hao giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
<b>Tại 31/03/2026</b>	<b>297.940.164.603</b>	<b>124.777.385.869</b>	<b>41.716.161.097</b>	<b>1.041.389.961</b>	<b>85.612.149.974</b>	<b>551.087.251.504</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2026	494.920.748.684	146.562.785.574	36.038.495.928	38.813.130	218.620.853.453	896.181.696.769
Tại 31/03/2026	487.027.282.150	143.354.383.684	35.648.227.332	34.797.978	214.864.890.455	880.929.581.599

## Công ty Cổ phần Quốc Cường – Gia Lai

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**13. TÀI SẢN DỜ 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
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 Phước Kiến (*)	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 Kiến. 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 Kiến 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 Kiến, 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 31/03/2026 Tập đoàn đã hoàn trả 1.300 tỷ đồng, do đó Tập đoàn tạm phân loại giá trị này sang dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính khi lập báo cáo này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư vào đơn vị khác	Tại 31/03/2026			Tại 01/01/2026				
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (1)	14.90%	14.90%	49.715.835.671	(92.705.120)	49.623.130.551	49.715.835.671	(92.233.594)	49.623.602.077
<b>Cộng</b>			<b>49.715.835.671</b>	<b>(92.705.120)</b>	<b>49.623.130.551</b>	<b>49.715.835.671</b>	<b>(92.233.594)</b>	<b>49.623.602.077</b>

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Mã, Công ty này có vốn thực góp tại ngày 31/03/2026 là 80.000.000.000 đồng. Tập đoàn đang sở hữu 1.192.000 cổ phần tại Công ty này, tương ứng với quyền sở hữu và quyền biểu quyết là 14.9%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 31/03/2026		Trong kỳ		Tại 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>577.701.267.506</b>	<b>577.701.267.506</b>	<b>8.079.310.422</b>	<b>250.470.857.204</b>	<b>820.092.814.288</b>	<b>820.092.814.288</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>577.701.267.506</i>	<i>577.701.267.506</i>	<i>8.079.310.422</i>	<i>250.470.857.204</i>	<i>820.092.814.288</i>	<i>820.092.814.288</i>
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	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	512.152.430.800	512.152.430.800		212.116.819.200	724.269.250.000	724.269.250.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>14.000.000.000</b>	<b>14.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.000.000.000</b>	<b>14.000.000.000</b>
- Vay cá nhân	14.000.000.000	14.000.000.000			14.000.000.000	14.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>591.701.267.506</b>	<b>591.701.267.506</b>	<b>8.079.310.422</b>	<b>250.470.857.204</b>	<b>834.092.814.288</b>	<b>834.092.814.288</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
Phải trả bên thứ ba	29.289.545.794	29.492.987.616
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	873.509.944	1.848.645.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.163.055.738</b>	<b>31.341.633.020</b>

**17. 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.

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.394.281.528	43.147.089.998
Thuế khác	17.008.866.652	25.029.732.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.403.148.180</b>	<b>68.176.822.077</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
Lãi vay phải trả	44.990.301.864	52.175.871.069
Khác	20.197.202.979	21.412.197.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.187.504.843</b>	<b>73.588.068.964</b>

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island	1.582.800.000.000	1.682.800.000.000
Phải trả bên thứ ba	51.933.445.539	49.488.707.423
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29)	208.766.569.355	213.886.599.493
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.843.500.014.894</b>	<b>1.946.175.306.916</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**21. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

	<b>VNĐ</b>	
	<i>Tại 31/03/2026</i>	<i>Tại 01/01/2026</i>
- Cổ tức phải trả	<u>74.051.606.392</u>	<u>74.051.606.392</u>
<b>CỘNG</b>	<b>74.051.606.392</b>	<b>74.051.606.392</b>

11/01/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
								Tổng cộng
<b>Năm trước</b>								
Tại 01/01/2025	2.751.293.100.000	807.235.430.600		(1.690.000)	35.249.925.221	580.201.945.577	378.663.756.420	4.576.542.667.818
Tại 31/12/2025	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.900.200.000	(1.690.000)	35.249.925.221	751.527.900.286	375.486.619.349	4.744.691.485.456
<b>Năm nay</b>								
Tại 01/01/2026	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.900.200.000	(1.690.000)	35.249.925.221	751.527.900.286	375.486.619.349	4.744.691.485.456
Lợi nhuận trong kỳ						13.535.025.589	2.024.846.457	15.559.872.046
Tại 31/03/2026	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.900.200.000	(1.690.000)	35.249.925.221	765.062.925.873	377.511.465.809	4.760.251.357.503

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

	VNĐ	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>2.751.293.100.000</u>	<u>2.751.293.100.000</u>

**22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
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
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.310	275.129.310
Cổ phiếu mua lại của chính mình	169	169
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	169	169
Cổ phiếu đang lưu hành	275.129.141	275.129.141
<i>Cổ phiếu thường</i>	275.129.141	275.129.141

**24.4 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	
	Tại 31/03/2026	Tại 01/01/2026
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	13.535.025.589	9.488.597.150
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	49	34

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 1/2026	VND Quý 1/2025
Doanh thu bán hàng	69.297.434.749	111.497.165.004
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	18.910.648.355	79.820.428.962
Doanh thu bán hàng hóa & dịch vụ	18.628.300.227	10.304.090.909
Doanh thu bán điện	31.758.486.167	21.372.645.133
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>69.297.434.749</b>	<b>111.497.165.004</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 1/2026	VND Quý 1/2025
Lãi tiền gửi	578.870.501	149.538.998
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>578.870.501</b>	<b>149.538.998</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 1/2026	VND Quý 1/2025
Giá vốn bất động sản	11.958.344.614	47.928.493.356
Giá vốn bán hàng hóa	16.441.989.325	7.848.920.403
Giá vốn bán điện	17.862.902.796	16.778.081.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.263.236.735</b>	<b>72.555.495.419</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 1/2026	VND Quý 1/2025
Chi phí lãi vay	1.324.401.628	7.088.767.149
Chi phí tài chính khác	120.471.527	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.444.873.155</b>	<b>7.088.767.149</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Quý 1/2026</i>	<i>Quý 1/2025</i>
		VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.370.561.562</b>	<b>5.150.699.504</b>
Tiền bồi thường hợp đồng	12.801.279	
Thu nhập thanh lý TSCĐ	174.195.455	
Thu nhập khác	5.183.564.828	5.150.699.504
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.119.040.656)</b>	<b>(10.876.523.288)</b>
Chi phí bồi thường, phạt		(5.129.252.993)
Chi phí khác	(5.119.040.656)	(5.747.270.295)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>251.520.906</b>	<b>(5.725.823.784)</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<i>Quý 1/2026</i>	<i>Quý 1/2025</i>
		VNĐ
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.229.890.038	3.261.690.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.229.890.038</b>	<b>3.261.690.481</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

**Phải thu ngắn hạn khách hàng**

Công Ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land	Bên liên quan	Mua hàng	5.609.761.109
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Mua hàng	27.834.266.641
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mua hàng	712.003.646
Hà Thị Thu Thủy	Bên liên quan	Mua hàng	766.975.599
			<b>34.923.006.995</b>

**Phải thu ngắn hạn khác**

Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mua hàng	114.698.628
-------------------	---------------	----------	-------------

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Dịch vụ	273.509.944
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Thuê văn phòng	600.000.000
			<b>873.509.944</b>

**Phải trả ngắn hạn khác**

Lại Thế Hà	Bên liên quan	Mượn tiền	20.000.000.000
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Mượn tiền	409.800.000
Nguyễn Quốc Cường	Bên liên quan	Mượn tiền	30.000.000.000
Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	56.659.698.630
Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan	Mượn tiền	50.656.268.000
Lâu Đức Duy	Bên liên quan	Mượn tiền	6.882.406.541
Công Ty Cổ Phần LYN PROPERTY	Bên liên quan	Đặt cọc	44.158.396.184
			<b>208.766.569.355</b>

**Phải thu về cho vay**

Lại Thế Hà	Bên liên quan	Cho vay	3.500.000.000
Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan	Cho vay	31.000.000.000
			<b>34.500.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Cho quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**30. CHÉNH LỆCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

CHỈ TIÊU	% Tăng/ giảm	ĐVT: Triệu đồng	
		Quý 1/2026	Quý 1/2025
Doanh thu	(38%)	69.297	111.497
Lợi nhuận kế toán sau thuế	89%	15.559	8.234

- + Doanh thu các hoạt động trong Quý 1/2026 giảm so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ **38%** tương ứng về giá trị giảm **42.200** triệu đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế quý 1/2026 tăng **89%** so với cùng kỳ năm trước tương ứng với giá trị tăng **7.325** triệu đồng.

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

Liên quan vụ án "39-39B Bến Vân Đồn", Toà 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 nêu trên, 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026



**Nguyễn Thị Kim Dung**  
Người lập

Ngày 29 tháng 04 năm 2026




**Phạm Hoàng Phương**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Quốc Cường**  
Tổng Giám đốc