CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tháng 8 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
Ký ngày: 29/8/2026 23:44:21

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 62

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Cường	Thành viên HĐQT
Ông Lại Thế Hiền	Thành viên HĐQT
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc
Ông Lại Thế Hà	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Diệu	Trưởng ban
Ông Trần Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Phạm Thị Thùy Trang	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông Phạm Hoàng Phương	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Quốc Cường - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 06 đến trang 62 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

Nguyễn Quốc Cường
Tổng Giám đốc
Gia Lai, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 155 /2026/UHYHCM – BCSX

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

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 62 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021082
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 3660-2026-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30/06/2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.127.012.112.250**	**2.240.725.053.316**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**102.602.033.568**	**142.343.453.988**
	Tiền	111		102.602.033.568	127.843.453.988
	Các khoản tương đương tiền	112		-	14.500.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6a**	**45.130.000.000**	**21.647.698.630**
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		45.130.000.000	21.647.698.630
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**675.607.620.245**	**792.429.813.870**
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	312.228.406.347	559.710.397.124
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	67.460.737.964	95.850.286.065
	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	298.029.995.934	138.000.650.681
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(2.111.520.000)	(1.131.520.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**1.290.693.563.021**	**1.270.738.082.106**
	Hàng tồn kho	141		1.291.279.393.983	1.274.358.169.097
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(585.830.962)	(3.620.086.991)
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**12.978.895.416**	**13.566.004.722**
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	3.266.992.412	3.648.465.425
	Thuế GTGT được khấu trừ	162		9.711.903.004	9.912.327.951
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	-	5.211.346

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Ngày 30/06/2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.810.457.884.027**	**6.503.116.332.822**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**74.312.741.440**	**74.312.741.440**
	Phải thu dài hạn khác	215	9	74.312.741.440	74.312.741.440
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**260.785.179.743**	**943.750.296.769**
	Tài sản cố định hữu hình	221	14	213.216.579.743	896.181.696.769
	- Nguyên giá	*222*		*356.908.331.929*	1.431.405.721.992
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(143.691.752.186)*	(535.224.025.223)
	Tài sản cố định vô hình	227	15	47.568.600.000	47.568.600.000
	- Nguyên giá	*228*		*47.666.600.000*	47.666.600.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(98.000.000)*	(98.000.000)
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**16**	**18.082.877.947**	**18.755.062.771**
	- Nguyên giá	241		33.609.241.205	33.609.241.205
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(15.526.363.258)	(14.854.178.434)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**5.404.769.910.704**	**5.403.269.910.704**
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	12	5.404.769.910.704	5.403.269.910.704
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**6b**	**49.623.107.476**	**49.623.602.077**
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		49.715.835.671	49.715.835.671
	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(92.728.195)	(92.233.594)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**2.884.066.717**	**13.404.719.061**
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	2.884.066.717	13.404.719.061
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**7.937.469.996.277**	**8.743.841.386.138**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Ngày 30/06/2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**3.011.090.056.829**	**3.999.149.900.682**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.011.090.056.829**	**3.924.626.539.489**
	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	33.971.208.157	31.341.633.020
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	42.631.411.872	909.478.183.976
	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	74.051.606.392	74.051.606.392
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	103.421.312.911	68.176.822.077
	Phải trả người lao động	315		1.034.217.902	1.381.060.736
	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	69.425.477.508	73.588.068.964
	Phải trả ngắn hạn khác	320	22	1.752.924.579.419	1.806.039.306.916
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	933.301.199.548	960.228.814.288
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		329.043.120	341.043.120
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**-**	**74.523.361.193**
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	-	74.480.000.000
	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	43.361.193
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**24**	**4.926.379.939.448**	**4.744.691.485.456**
	Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.751.293.100.000*	*2.751.293.100.000*
	Thặng dư vốn	412		807.235.430.600	807.235.430.600
	Vốn khác của chủ sở hữu	414		23.900.200.000	23.900.200.000
	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.690.000)	(1.690.000)
	Quỹ đầu tư phát triển	418		35.249.925.221	35.249.925.221
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		929.369.617.839	751.527.900.286
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*751.527.900.286*	*580.201.945.577*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*177.841.717.553*	*171.325.954.709*
	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		*379.333.355.788*	*375.486.619.349*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		**440**		**7.937.469.996.277**	**8.743.841.386.138**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**26**	**80.781.242.796**	**242.559.082.728**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**80.781.242.796**	**242.559.082.728**
4. Giá vốn hàng bán	11	27	58.467.062.314	154.087.998.792
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**22.314.180.482**	**88.471.083.936**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	717.249.117	164.990.957
8. Chi phí tài chính	23	29	2.974.389.248	14.339.186.357
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*2.697.545.408*	*14.289.000.477*
9. Chi phí bán hàng	25	30	24.333.042.328	26.685.360.773
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	11.035.677.478	8.797.899.634
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	(31.907.416)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(15.311.679.455)**	**38.781.720.713**
13. Thu nhập khác	31	33	262.882.832.687	12.460.229.568
14. Chi phí khác	32	34	20.459.593.411	30.783.314.478
15. Lợi nhuận khác	**40**		**242.423.239.276**	**(18.323.084.910)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**227.111.559.821**	**20.458.635.803**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	45.466.467.022	8.065.529.178
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	(43.361.193)	2.391.569.154
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**181.688.453.992**	**10.001.537.471**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		177.841.717.553	16.219.422.874
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.846.736.439	(6.217.885.403)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**37**	**646**	**59**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**38**	**646**	**59**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		**227.111.559.821**	**20.458.635.803**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		28.604.522.943	34.320.102.669
Các khoản dự phòng	03		(2.053.761.428)	432.597.024
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		10.041.841	49.966.148
(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(244.173.918.123)	(132.912.734)
Chi phí đi vay	06		2.697.545.408	14.289.000.477
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**12.195.990.462**	**69.417.389.387**
Giảm các khoản phải thu	09		885.669.151.576	132.485.692.645
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(18.421.224.886)	36.703.313.781
(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.028.627.621.386)	(323.441.694.547)
Giảm chi phí chờ phân bổ	12		10.902.125.357	1.525.214.716
Chi phí đi vay đã trả	14		(3.272.559.107)	(16.438.614.235)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(982.698.508)	(12.928.986.320)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(39.089.680)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**(142.536.836.492)**	**(112.716.774.253)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(326.809.704)	(1.006.440.969)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		174.195.455	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(31.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	1.000.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		134.693.930.800	54.802.850.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		734.947.747	164.820.150
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**105.776.264.298**	**54.961.229.181**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		216.094.912.952	47.069.108.486
Tiền trả nợ gốc vay	34		(219.075.708.492)	(49.096.622.931)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**(2.980.795.540)**	**(2.027.514.445)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(39.741.367.734)**	**(59.783.059.517)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**5**	**142.343.453.988**	**114.845.142.800**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(52.686)	170.807
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**102.602.033.568**	**55.062.254.090**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp 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 (nay là Sở Tài chính) 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 VND tương đương 275.129.310 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Văn phòng đại diện: Số 26, Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn kinh doanh trong nhiều lĩnh vực, trong đó các ngành nghề kinh doanh chính bao gồm kinh doanh bất động sản; sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện); trồng, chăm sóc và khai thác cây cao su.

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện) và trồng cây cao su.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Thực hiện chủ trương chuyển nhượng các dự án thủy điện được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 02-HĐQT ngày 20/05/2024, đến ngày 31/05/2026, Công ty đã bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý, tài sản trên đất và trang thiết bị của Nhà máy Thủy điện IaGrai 1 và Nhà máy Thủy điện IaGrai 2 cho Công ty Cổ phần Thủy điện IaGrai 1 theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/HĐCN/IAGRAI 1-QCG ngày 28/06/2025 và Hợp đồng số 02/HĐCN/IAGRAI 2-QCG ngày 28/06/2025; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường (công ty con của Công ty) đã bàn giao toàn bộ hồ sơ pháp lý, tài sản trên đất và trang thiết bị của Nhà máy Thủy điện Ayun Trung cho Công ty Cổ phần Thủy điện Ayun Trung theo hợp đồng số 01/HĐCN/AYUNTRUNG-TĐQC ngày 30/06/2025.

Do đó, kể từ thời điểm này, Tập đoàn không còn ghi nhận doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh thủy điện là mảng hoạt động từng chiếm 34%/tổng doanh thu của Tập đoàn theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán. Giao dịch chuyển nhượng này đem lại lợi nhuận 243,45 tỷ đồng cho Tập đoàn.

Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có các công ty con trực tiếp sau:

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	31 Hoa Phượng 3, Phường An Hải, Thành phố Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	65,48%	65,48%	65,48%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thuỷ điện Quốc Cường	Nguyễn Chí Thanh, tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh thuỷ điện	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty Cổ phần Giai Việt (*)	Tòa nhà 82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,00%	57,30%	57,30%

(*) Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn sở hữu 57,3% (tại ngày 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% (tại ngày 31/12/2025: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 74 người lao động đang làm việc (số đầu năm là 103 người).

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Tập đoàn đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá cũng như thuyết minh và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét. Số liệu được phân loại lại và hoàn toàn có thể so sánh được.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Tập đoàn được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Tập đoàn cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát công ty con.

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con thì chênh lệch giữa số thu hoặc chi từ việc thoái vốn và giá trị còn lại của phần sở hữu liên quan trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính nhưng không quá 10 năm.

Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con; nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Lợi thế thương mại từ công ty liên doanh, liên kết và khi thanh lý khoản đầu tư

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC; các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng;
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có 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 kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tập đoàn đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Tập đoàn không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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;
- Thành phẩm bất động sản, chi phí còn bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí trực tiếp tạo thành thành phẩm Bất động sản và các chi phí chung sẽ được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng với từng thành phẩm bất động sản.

Chi phí nguyên liệu, vật liệu được phân bổ cho từng sản phẩm, hợp đồng theo số lượng thực tế sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được tính theo từng lần phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí thuê văn phòng

Chi phí thuê văn phòng phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong năm.

Chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí chờ phân bổ khác bao gồm các chi phí dịch vụ thuê ngoài và các chi phí khác được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích của từng loại chi phí.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. 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 kỳ.

Trường hợp quyết toán dự án chưa được duyệt, Tập đoàn ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ. Sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Khi tài sản cố định hữu hình 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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 03
Vườn cây cao su	20

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình 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 kỳ.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty/Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 4 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài, không xác định thời hạn nên không được trích khấu hao theo quy định hiện hành.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	**Số năm**
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định: không trích khấu hao.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Tập đoàn căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XDCB đã bỏ ra, phần chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Tập đoàn phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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 Tập đoàn;

- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;

- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông,...);

- 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.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Tập đoàn.

Đối với các hợp đồng thuê đủ điều kiện phân loại là thuê tài chính, tài sản và nghĩa vụ nợ thuê được ghi nhận phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính thức.

Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức được xác lập bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và

nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp

hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu bao gồm kinh doanh bất động sản, sản xuất điện từ năng lượng nước (thủy điện) và trồng, khai thác cây cao su. Các hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không chịu ảnh hưởng đáng kể bởi sự khác biệt giữa các khu vực địa lý. Theo đó, Công ty xác định Việt Nam là một khu vực địa lý và trình bày thông tin báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	**14.049.667.967**	**25.176.783.426**
- Tiền gửi không kỳ hạn	**88.552.365.601**	**102.666.670.562**
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	730.103.509	37.879.384.073
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	78.407.501.996	51.286.090.766
+ Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	9.052.312.233	-
+ Ngân hàng khác	362.447.863	13.501.195.723
- Tương đương tiền	-	**14.500.000.000**
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	-	14.500.000.000
Cộng	**102.602.033.568**	**142.343.453.988**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

6a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**45.130.000.000**	**45.130.000.000**	-	**21.647.698.630**	**21.647.698.630**	-
Cho vay các bên liên quan	**38.000.000.000**	**38.000.000.000**	-	**14.500.000.000**	**14.500.000.000**	-
- Ông Lại Thế Hà	7.000.000.000	7.000.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	31.000.000.000	31.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-
Cho vay các bên khác	**7.130.000.000**	**7.130.000.000**	-	**7.147.698.630**	**7.147.698.630**	-
- Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn (1)	3.230.000.000	3.230.000.000	-	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	-	3.900.000.000	3.900.000.000	-
- Các bên khác	-	-	-	17.698.630	17.698.630	-
Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	**45.130.000.000**	**45.130.000.000**	-	**21.647.698.630**	**21.647.698.630**	-

(1) Khoản cho Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn vay theo Biên bản cam kết số 027/BBCK/KKBL-QCG-TNHHTG 25/03/2022, vay với lãi suất 11,5%/năm.

(2) Khoản cho vay Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang theo Biên bản cam kết số 026/BBCK/KKBL-QCG-TNHHTG 25/03/2022, vay với lãi suất 11,5%/năm.

Khoản vay của Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn và Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang được đảm bảo bởi Thửa đất số 94/TĐ-TNMT và tài sản gắn liền với thửa đất của Công ty TNHH Tây Giang. Tài sản đảm bảo này cũng đồng thời được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản Công ty TNHH Khai khoáng Bắc Kạn vay Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

6b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị dự phòng**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá trị dự phòng**
Đầu tư vào đơn vị khác	**49.715.835.671**	**49.623.107.476**	**(92.728.195)**	**49.715.835.671**	**-**	**(92.233.594)**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	49.623.107.476	(92.728.195)	49.715.835.671	-	(92.233.594)
Cộng	**49.715.835.671**	**49.623.107.476**	**(92.728.195)**	**49.715.835.671**	**-**	**(92.233.594)**

(1) Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (Sông Mã) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302144978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/08/2002, thay đổi lần thứ 13 ngày 23/12/2021. Trụ sở chính của Sông Mã tại 62 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Sông Mã là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã đầu tư 49.715.835.671 VND, tương đương 14,9% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2026 là 49.715.835.671 VND, tương đương 14,9% vốn điều lệ).

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này (VND)	**Năm 2025 (VND)**
Số đầu kỳ	92.233.594	91.689.571
Trích lập dự phòng bổ sung	494.601	544.023
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	**92.728.195**	**92.233.594**

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**312.228.406.347**	-	**559.710.397.124**	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**35.401.893.008**	-	**266.814.596.551**	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	26.404.772.717	-	27.799.656.961	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.526.118.349	-	5.725.210.345	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	-	119.712.003.646	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.992.022.697	-	112.810.750.000	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	766.975.599	-	766.975.599	-
Phải thu khách hàng là các bên khác	**276.826.513.339**	-	**292.895.800.573**	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện IaGrai 1 (*)	26.189.350.333	-	-	-
- Tổng Công Ty Điện Lực Miền Trung	13.758.393.411	-	48.413.829.449	-
- Khách hàng khác	236.878.769.595	-	244.481.971.124	-
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**312.228.406.347**	-	**559.710.397.124**	-

(*) Khoản phải thu còn liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng dự án Công trình Thủy điện IaGrai 1, số 01/HĐCN/IAGRAI-1-QCG ngày 28/06/2025 và Hợp đồng chuyển nhượng dự án Công trình Thủy điện IaGrai 2, số 02/HĐCN/IAGRAI-2-QCG ngày 28/06/2025.

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Trả trước cho người bán các bên khác	**67.460.737.964**	**95.850.286.065**
- Công ty Cổ phần SXKD Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng C-Construction	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	10.528.179.700	38.462.023.331
- Khách hàng khác	5.932.558.264	6.388.262.734
Cộng	**67.460.737.964**	**95.850.286.065**

9. PHẢI THU KHÁC

9a. Phải thu khác ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	**1.122.679.854**	-	-	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	123.644.628	-	-	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	350.683.739	-	-	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	530.248.000	-	-	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	118.103.487	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**296.907.316.080**	-	**138.000.650.681**	-
- Tạm nộp liên quan đến vụ án 39-39B Bến Vân Đồn (1)	256.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Cao ốc Chung cư Nozomi	631.620.954	-	631.620.954	-
- Tạm ứng	5.969.072.682	-	8.723.579.876	-
- Phải thu khác	9.306.622.444	-	3.645.449.851	-
Cộng	**298.029.995.934**	-	**138.000.650.681**	-

(1) Khoản tiền Công ty tạm nộp cho Cơ quan chức năng liên quan đến vụ án "39-39B Bến Vân Đồn". Khoản tiền tạm nộp này được bảo lãnh bằng các Biên bản thỏa thuận hỗ trợ tài chính không lãi suất mà Công ty chưa phải trả cho đến khi Bản án liên quan đến vụ án có hiệu lực pháp luật. Ngày 10/04/2026, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án hình sự sơ thẩm số 187/2026/HSST. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty nhận thấy Bản án sơ thẩm chưa xác định nghĩa vụ tài chính cụ thể của Công ty liên quan đến vụ án nêu trên. Công ty tiếp tục theo dõi diễn biến vụ án và sẽ đánh giá các ảnh hưởng có liên quan khi có Bản án phúc thẩm hoặc quyết định chính thức của cơ quan có thẩm quyền.

9b. Phải thu khác dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**74.312.741.440**	-	**74.312.741.440**	-
- Công ty TNHH MTV ĐT và XD Tân Thuận (2)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Cộng	**74.312.741.440**	-	**74.312.741.440**	-

(2) Khoản mục này phản ánh một phần giá trị đã thanh toán liên quan đến "Dự án Khu cao ốc Căn hộ - Thương mại ven sông Tân Phong" theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 50/HĐKT/2016 ngày 18/3/2016 và Phụ lục số 01 ngày 02 tháng 02 năm 2017 ký với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận ("Công ty Tân Thuận"), cùng Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký với Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nhà Hoàng Anh. Theo Bản án phúc thẩm số 184/2023/HS-PT ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh liên quan đến vụ án "Trần Công Thiện, Tất Thành Cang và đồng phạm", Tòa án đã giao Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật, đồng thời đề nghị trong quá trình giải quyết phải xem xét, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các cư dân, doanh nghiệp và tổ chức có liên quan.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành văn bản kết luận cuối cùng về nội dung nêu trên. Tập đoàn vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét tiếp tục triển khai Dự án trong thời gian tới. Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận, tiến trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền và các thông tin hiện có, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Tập đoàn vẫn có cơ sở để tiếp tục thực hiện Dự án, đồng thời chưa nhận thấy dấu hiệu cho thấy khoản đầu tư liên quan không có khả năng thu hồi.

10. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán	**2,111,520,000**	-	**(2,111,520,000)**	**1,131,520,000**	-	**(1,131,520,000)**
- 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 Bicem (Tên cũ Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định)	980,000,000	-	(980,000,000)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân	131,520,000	-	(131,520,000)	131,520,000	-	(131,520,000)
Cộng	**2,111,520,000**	-	**(2,111,520,000)**	**1,131,520,000**	-	**(1,131,520,000)**

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	31.629.665.195	-	28.787.414.946	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	859.887.472	-
- Bất động sản dở dang (1)	611.667.085.502	-	591.768.063.719	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.840.503.741	-	4.089.594.967	-
- Sản phẩm	8.490.935.863	(585.830.962)	19.398.747.642	(3.620.086.991)
- Hàng hóa bất động sản (2)	628.651.203.682	-	629.454.460.351	-
Cộng	**1.291.279.393.983**	**(585.830.962)**	**1.274.358.169.097**	**(3.620.086.991)**

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

(2) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	**628.651.203.682**	-	**629.454.460.351**	-
- Dự án khu căn hộ cao cấp Giai Việt	123.507.152.729	-	123.507.152.729	-
- Dự án căn hộ Cao cấp Quốc Cường - Gia Lai II (Block A)	180.562.726.947	-	180.562.726.947	-
- Dự án chung cư cao cấp Lavida	92.764.303.806	-	92.764.303.806	-
- Các dự án khác	231.817.020.200	-	232.620.276.869	-
Cộng	**628.651.203.682**	-	**629.454.460.351**	-

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

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển (*)	5.404.769.910.704	5.404.769.910.704	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704
Cộng	**5.404.769.910.704**	**5.404.769.910.704**	**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 Bắc 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 22 (3) phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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. Trong kỳ, Công ty đã thanh toán 100.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, tổng số tiền Công ty đã thanh toán lũy kế là 1.411.400.000.000 VND; số tiền còn phải hoàn trả là 1.471.400.000.000 VND. Do các hồ sơ cần thiết để tiếp tục triển khai Dự án vẫn đang được cơ quan thi hành án tạm giữ, Công ty đã phân loại chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Dự án vào tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ hoàn trả và nhận lại đầy đủ hồ sơ, Công ty dự kiến tiếp tục triển khai Dự án theo kế hoạch.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
a) Ngắn hạn	**3.266.992.412**	**3.648.465.425**
- Chi phí môi giới	2.373.066.160	2.373.066.160
- Phí bảo lãnh	35.032.000	35.032.000
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	194.742.935	200.576.611
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	664.151.317	1.039.790.654
b) Dài hạn	**2.884.066.717**	**13.404.719.061**
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.837.207.005	3.655.638.499
- Chi phí sửa chữa tuyến kênh sạt lở	-	1.240.254.078
- Chi phí hỗ trợ lãi vay	-	3.253.945.863
- Chi phí trả trước dài hạn khác	46.859.712	5.254.880.621
Cộng	**6.151.059.129**	**17.053.184.486**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Vườn cây cao su (2) VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	784.967.446.753	268.289.466.205	76.595.580.666	1.076.187.939	300.477.040.429	1.431.405.721.992
Mua trong kỳ	-	-	*611.111.111*	*30.953.704*	-	*642.064.815*
Tăng khác	-	-	*78.848.326*	-	-	*78.848.326*
Phân loại lại	*941.905.724*	*(67.960.131)*	*(396.367.272)*	*(477.578.321)*	-	-
Thanh lý, nhượng bán (1)	*(752.709.177.943)*	*(262.058.126.981)*	*(60.310.240.863)*	*(61.909.091)*	-	*(1.075.139.454.878)*
Giảm khác	-	*(78.848.326)*	-	-	-	*(78.848.326)*
Số dư cuối kỳ	33.200.174.534	6.084.530.767	16.578.931.968	567.654.231	300.477.040.429	356.908.331.929
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.160.462.536	5.799.712.585	7.555.142.727	488.518.709	-	38.003.836.557
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	(290.361.948.070)	(121.349.457.306)	(40.619.058.062)	(1.037.374.809)	(81.856.186.976)	(535.224.025.223)
Khấu hao trong kỳ	*(13.271.822.937)*	*(5.218.719.657)*	*(1.921.466.634)*	*(8.402.895)*	*(7.511.925.996)*	*(27.932.338.119)*
Phân loại lại	*(120.389.693)*	*(676.020.502)*	*318.831.874*	*477.578.321*	-	-
Thanh lý, nhượng bán	*271.212.391.825*	*121.211.123.452*	*26.979.186.788*	*61.909.091*	-	*419.464.611.156*
Số dư cuối kỳ	(32.541.768.875)	(6.033.074.013)	(15.242.506.034)	(506.290.292)	(89.368.112.972)	(143.691.752.186)
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	494.605.498.683	146.940.008.899	35.976.522.604	38.813.130	218.620.853.453	896.181.696.769
Tại ngày cuối kỳ	658.405.659	51.456.754	1.336.425.934	61.363.939	211.108.927.457	213.216.579.743

(1)Công ty chuyển nhượng Dự án Nhà máy Thủy điện IaGrai 1, Nhà máy Thủy điện IaGrai 2 và Nhà máy Thủy điện Ayun bao gồm toàn bộ tài sản, trang thiết bị, quyền, quyền lợi và nghĩa vụ theo hợp đồng số 01/HĐCN/IAGRAI 1-QCG, hợp đồng số 02/HĐCN/IAGRAI 2-QCG, hợp đồng số 01/HĐCN/AYUNTRUNG-TĐQC. Đến ngày 31/05/2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc bàn giao tài sản theo Biên bản bàn giao. Tại thời điểm chuyển nhượng, tổng nguyên giá tài sản chuyển nhượng là 1.021.818.716.200 VND, hao mòn lũy kế là 419.464.611.156 VND.

Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 38.003.836.557 VND (tại ngày 31/12/2025 là 38.973.959.557 VND).

(2) Đây là các vườn cây cao su có tổng nguyên giá 300.477.040.429 VND, với tổng diện tích cây trồng thực tế là 1.356,69 ha. Vườn cây được đưa vào khai thác theo từng giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2022, phù hợp với tiến độ trồng và thời gian kiến thiết cơ bản của từng lô/khoảnh. Đơn vị trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính 20 năm, tính từ thời điểm từng lô được đưa vào khai thác tương ứng (2017–2022), phù hợp với chu kỳ khai thác kinh tế thông thường của cây cao su. Năng suất khai thác thực tế của vườn cây trong năm 2025 đạt sản lượng bình quân khoảng 1.192,013 tấn/năm, phản ánh vườn cây đang trong giai đoạn cho sản phẩm ổn định, phù hợp với thời gian khấu hao đang áp dụng.

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Ghi chú
1	Xe Ô tô LEXUS LS500 VXFA50L-AEUGT	01/08/2020	7.628.000.000	7.628.000.000	-	
2	Kênh chuyển nước, nhà máy, nhà điều hành, hồ AB	07/01/2012	106.088.917.000	55.896.860.492	50.192.056.508	(*)
3	Thiết bị, đường ống áp lực thủy điện Iagrai 1	07/01/2012	95.600.410.567	58.955.784.457	36.644.626.110	(*)
4	Chi phí đền bù, quản lý, tư vấn - thủy điện Iagrai 1	07/01/2012	66.157.427.072	35.847.865.749	30.309.561.323	(*)
5	Nhà máy thủy điện Iagrai 2	22/08/2017	190.573.857.502	62.238.946.826	128.334.910.676	(*)
6	Thiết bị nhà máy thủy điện Iagrai 2	22/08/2017	76.340.277.753	25.876.347.619	50.463.930.134	(*)
7	Vườn cây cao su 2012 khai thác năm 2021	01/01/2022	63.024.483.541	14.177.280.418	48.847.203.123	
8	Vườn cây cao su 2011 khai thác năm 2021	01/01/2022	36.493.395.125	8.207.482.710	28.285.912.415	
Tổng cộng			**641.906.768.560**	**268.828.568.271**	**373.078.200.289**	

(*) Đây là các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý/chuyển nhượng trong kỳ.

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Số dư cuối kỳ	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	*98.000.000*	*98.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Số dư cuối kỳ	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	47.568.600.000	-	47.568.600.000
Tại ngày cuối kỳ	47.568.600.000	-	47.568.600.000

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 98.000.000 VND (tại ngày 31/12/2025 là 98.000.000 VND).

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Quyền sử dụng đất - Nguyễn Chí Thanh, Phường Trà Bá, Tỉnh Gia Lai	21/03/2007	47.568.600.000	-	47.568.600.000
Tổng cộng			**47.568.600.000**	**-**	**47.568.600.000**

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Nguyên giá	**33.609.241.205**	-	-	**33.609.241.205**
- Nhà và quyền sử dụng đất	29.832.958.165	-	-	29.832.958.165
- Cơ sở hạ tầng	3.776.283.040	-	-	3.776.283.040
Giá trị hao mòn lũy kế	**(14.854.178.434)**	**(672.184.824)**	-	**(15.526.363.258)**
- Nhà và quyền sử dụng đất	(14.677.951.894)	(596.659.164)	-	(15.274.611.058)
- Cơ sở hạ tầng	(176.226.540)	(75.525.660)	-	(251.752.200)
Giá trị còn lại	**18.755.062.771**	**(672.184.824)**	-	**18.082.877.947**
- Nhà và quyền sử dụng đất	15.155.006.271	(596.659.164)	-	14.558.347.107
- Cơ sở hạ tầng	3.600.056.500	(75.525.660)	-	3.524.530.840

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tổn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
1	Trung tâm thương mại Mainsion	29.832.958.165	(15.274.611.058)	14.558.347.107
2	Căn hộ cho thuê Giai Việt	3.776.283.040	(251.752.200)	3.524.530.840
	Tổng cộng	**33.609.241.205**	**(15.526.363.258)**	**18.082.877.947**

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Thu nhập từ việc cho thuê	163.636.362	337.808.977
- Chi phí trực tiếp từ việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	75.525.660	123.937.404
Lợi nhuận thuần	**88.110.702**	**213.871.573**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả người bán là các bên liên quan	**687.581.442**	**1.848.645.404**
- Công ty Cổ phần Lyn Property	-	1.248.645.404
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000
- Ông Lại Thế Hà	87.581.442	-
Phải trả người bán là các bên khác	**33.283.626.715**	**29.492.987.616**
- Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	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
- Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866
- Công ty TNHH Zhejiang Jinlun Electromechar	1.256.339.370	1.246.350.215
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Đầu tư Phát triển nhà Hưng Thịnh	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các nhà cung cấp khác	8.398.947.479	4.618.297.535
Cộng	**33.971.208.157**	**31.341.633.020**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Người mua trả tiền trước là các bên khác	**42.631.411.872**	**909.478.183.976**
- Công ty Cổ phần Thủy Điện laGrai 1 (1)	-	510.030.181.122
- Công ty Cổ phần Thủy điện Ayun Trung (2)	-	361.000.000.000
- Người mua trả tiền trước khác (3)	42.631.411.872	38.448.002.854
Cộng	**42.631.411.872**	**909.478.183.976**

(1) Tập đoàn đã nhận thanh toán liên quan đến việc chuyển nhượng Dự án Nhà máy Thủy điện IaGrai 1 theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/HĐCN/IAGRAI 1 - QCG, và liên quan đến việc chuyển nhượng Dự án Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2 theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 02/HĐCN/IAGRAI 2 - QCG. Trong kỳ, Tập đoàn đã hoàn thành các thủ tục bàn giao hai nhà máy thủy điện nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng theo các thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng.

(2) Tập đoàn đã nhận thanh toán liên quan đến việc chuyển nhượng Dự án Công trình Thủy điện Ayun Trung theo Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/HĐCN/AYUNTRUNG-TĐQC. Trong kỳ, Tập đoàn đã hoàn thành các thủ tục bàn giao công trình thủy điện nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng theo các thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng.

(3) 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 xuất 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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	**68.176.822.077**	**58.053.677.105**	**22.809.186.271**	**103.421.312.911**
Thuế GTGT đầu ra	19.822.550.450	6.737.024.911	15.596.324.334	10.963.251.027
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.147.089.998	45.466.467.022	982.698.508	87.630.858.512
Thuế thu nhập cá nhân	159.985.001	410.988.563	219.290.758	351.682.806
Thuế tài nguyên	1.853.127.417	2.351.064.693	3.967.809.652	236.382.458
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	89.014.312	378.592.970	210.559.911	257.047.371
Thuế bảo vệ môi trường	-	316.293.500	316.293.500	-
Các loại thuế khác	-	1.966.978.408	471.847.500	1.495.130.908
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.105.054.899	426.267.038	1.044.362.108	2.486.959.829
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	**5.211.346**	**-**	**5.211.346**	**-**
Thuế thu nhập cá nhân	5.211.346	-	5.211.346	-

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng là 10%. Đối với các hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng được giảm thuế, thuế suất thuế giá trị gia tăng được giảm 2%, từ 10% xuống còn 8%, theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 của Quốc hội và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ. Chính sách này có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Đối với hoạt động của Dự án công trình nhà máy thủy điện Ia Grai 1, huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai: Tập đoàn 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 Ia Grai 2, huyện IaGrai, tỉnh Gia Lai: Tập đoàn 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: Tập đoàn 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: Tập đoàn 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%.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	74.051.606.392	74.051.606.392
Cộng	**74.051.606.392**	**74.051.606.392**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
a) Ngắn hạn	**69.425.477.508**	**73.588.068.964**
- Chi phí lãi vay (*)	44.990.301.864	52.175.871.069
- Chi phí xây dựng	9.641.796.553	-
- Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	9.997.118.621	16.058.242.509
- Chi phí khác	4.796.260.470	5.353.955.386
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**69.425.477.508**	**73.588.068.964**

(*) Khoản lãi vay phải trả chủ yếu là chi phí lãi vay phát sinh tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Xanh với số tiền là 44.990.301.864 VND mà Tập đoàn sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung khi nhận sáp 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 miễn, giảm toàn bộ (hoặc một phần) khoản lãi vay chưa thanh toán này.

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả khác là các bên liên quan	**118.840.569.355**	**73.175.585.794**
- Công ty Cổ phần Lyn Property (1)	94.158.396.184	44.158.396.184
- Phải trả theo hợp đồng vay	24.682.173.171	29.017.189.610
+ Bà Nguyễn Thị Như Loan	*409.800.000*	*409.800.000*
+ Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	*656.268.000*	*656.268.000*
+ Bà Lại Thị Hoàng Yến	*16.733.698.630*	*17.289.452.055*
+ Ông Lầu Đức Duy	*6.882.406.541*	*10.661.669.555*
Phải trả khác là các bên khác	**1.634.084.010.064**	**1.732.863.721.122**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (2)	1.582.800.000.000	1.682.800.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	-	575.013.699
- Phí bảo trì phải trả	29.087.305.542	34.435.901.817
- Ký quỹ nhận được từ khách hàng	1.216.220.352	2.156.220.352
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.980.484.170	12.896.585.254
Cộng	**1.752.924.579.419**	**1.806.039.306.916**

(1) Bao gồm các khoản phải trả:

- Khoản Công ty nhận ký quỹ của Công ty Cổ phần Lyn Property theo Hợp đồng môi giới độc quyền số 03.06/HĐMG/HĐ/QCGL-LYN ngày 03/06/2025 và phụ lục với tổng giá trị là 80.000.000.000 VND.

- Khoản Công ty nhận tiền từ Công ty Cổ phần Lyn Property theo Thỏa thuận nguyên tắc số 01/TTNT/GIAIVIET ngày 15/05/2020 về việc mua bán các căn hộ thuộc dự án Giai Việt với tổng giá trị là 14.158.396.184 VND.

(2) Số dư phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island ("Sunny Island") liên quan đến số tiền Công ty đã nhận theo Hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

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, theo đó Tập đoàn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 2.882.800.000.000 VND đã nhận theo Hợp đồng nêu trên để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của bị cáo Trương Mỹ Lan. Cơ quan thi hành án hiện đang lưu giữ toàn bộ hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng và các giấy tờ liên quan đến Dự án mà Tập đoàn đã bàn giao cho Sunny Island. Sau khi hoàn trả đầy đủ số tiền 2.882,8 tỷ đồng, Công ty sẽ được nhận lại toàn bộ hồ sơ và giấy tờ liên quan đến Dự án. Trong kỳ, Tập đoàn đã thanh toán 100.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, tổng số tiền Tập đoàn đã thanh toán lũy kế là 1.411.400.000.000 VND; số tiền còn phải hoàn trả là 1.471.400.000.000 VND.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**933.301.199.548**	**289.264.912.952**	**316.192.527.692**	**960.228.814.288**
Các bên liên quan	**773.088.430.800**	**167.800.000.000**	**259.116.819.200**	**864.405.250.000**
- Vay cá nhân (iii)	522.152.430.800	20.000.000.000	222.116.819.200	724.269.250.000
+ Bà Lại Thị Hoàng Yến	*281.899.605.200*	*20.000.000.000*	*79.100.394.800*	*341.000.000.000*
+ Ông Lầu Đức Duy	*240.252.825.600*	-	*143.016.424.400*	*383.269.250.000*
- Mượn tiền cá nhân (v)	250.936.000.000	147.800.000.000	37.000.000.000	140.136.000.000
+ Ông Lại Thế Hà	*20.000.000.000*	-	-	*20.000.000.000*
+ Ông Nguyễn Quốc Cường	*30.000.000.000*	-	-	*30.000.000.000*
+ Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	*197.800.000.000*	*147.800.000.000*	-	*50.000.000.000*
+ Bà Lại Thị Hoàng Yến	*3.136.000.000*	-	*37.000.000.000*	*40.136.000.000*
Các bên khác	**160.212.768.748**	**121.464.912.952**	**57.075.708.492**	**95.823.564.288**
- Vay ngân hàng (i)	69.832.768.748	46.984.912.952	57.075.708.492	79.923.564.288
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng	*69.832.768.748*	*46.984.912.952*	*57.075.708.492*	*79.923.564.288*
- Vay cá nhân (iv)	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-
- Vay tổ chức (ii)	15.900.000.000	-	-	15.900.000.000
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	*15.900.000.000*	-	-	*15.900.000.000*
- Mượn tổ chức (iii)	60.480.000.000	60.480.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương	*60.480.000.000*	*60.480.000.000*	-	-
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**-**	**-**	**74.480.000.000**	**74.480.000.000**
Các bên khác	**-**	**-**	**74.480.000.000**	**74.480.000.000**
- Vay cá nhân (iv)	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
- Mượn tổ chức (iii)	-	-	60.480.000.000	60.480.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương	-	-	*60.480.000.000*	*60.480.000.000*
Cộng	**933.301.199.548**	**289.264.912.952**	**390.672.527.692**	**1.034.708.814.288**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu kỳ VND	Số tiền vay phát sinh trong kỳ VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	Số tiền vay đã trả trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Vay ngắn hạn ngân hàng	79.923.564.288	46.984.912.952	-	(57.075.708.492)	69.832.768.748
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	15.900.000.000	-	-	-	15.900.000.000
Mượn ngắn hạn tổ chức	-	-	60.480.000.000	-	60.480.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân	724.269.250.000	20.000.000.000	14.000.000.000	(222.116.819.200)	536.152.430.800
Mượn ngắn hạn các cá nhân	140.136.000.000	147.800.000.000	-	(37.000.000.000)	250.936.000.000
Cộng	**960.228.814.288**	**214.784.912.952**	**74.480.000.000**	**(316.192.527.692)**	**933.301.199.548**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số đầu kỳ VND	Số tiền vay phát sinh trong kỳ VND	Số tiền vay đã trả trong kỳ VND	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn VND	Số cuối kỳ VND
Vay dài hạn các tổ chức khác	60.480.000.000	-	-	(60.480.000.000)	-
Vay dài hạn các cá nhân	14.000.000.000	-	-	(14.000.000.000)	-
Cộng	**74.480.000.000**	**-**	**-**	**(74.480.000.000)**	**-**

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
- Vay dài hạn ngân hàng	69.832.768.748	69.832.768.748	-	-
- Vay dài hạn các tổ chức khác	60.480.000.000	60.480.000.000	-	-
- Vay dài hạn các cá nhân	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-
Cộng	**144.312.768.748**	**144.312.768.748**	-	-
Số đầu kỳ				
- Vay dài hạn ngân hàng	79.923.564.288	79.923.564.288	-	-
- Vay dài hạn các tổ chức khác	60.480.000.000	-	60.480.000.000	-
- Vay dài hạn các cá nhân	14.000.000.000	-	14.000.000.000	-
Cộng	**154.403.564.288**	**79.923.564.288**	**74.480.000.000**	-

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng						
Khoản vay 1	59.832.768.748	79.923.564.288	Từ ngày 19/08/2026 đến 17/06/2027	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	7,8%/năm đến 9,7%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 4 thửa đất tại Khu A2-1 đến Khu A2-4, Khu dân cư Trung Nghĩa, Đường Nam Trân, Phường Hòa Khánh, Đà Nẵng.
Khoản vay 2	10.000.000.000	-	Ngày 26/06/2027	Bổ sung vốn lưu động	7,8%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 4 thửa đất tại Khu A2-1 đến Khu A2-4, Khu dân cư Trung Nghĩa, Đường Nam Trân, Phường Hòa Khánh, Đà Nẵng.
CỘNG	**69.832.768.748**	**79.923.564.288**				
Trong đó						
- Ngắn hạn	69.832.768.748	79.923.564.288				

(ii) Chi tiết các khoản vay tổ chức được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc						
Khoản vay 1	15.900.000.000	15.900.000.000	Ngày 31/12/2026	Bổ sung vốn lưu động	5%/năm	Vay tín chấp
CỘNG	**15.900.000.000**	**15.900.000.000**				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	15.900.000.000	15.900.000.000				

(iii) Chi tiết các khoản mượn tổ chức được trình bày như sau:

Bên cho mượn	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương						
Khoản mượn 1	60.480.000.000	60.480.000.000	Ngày 22/12/2026	Bổ sung nguồn vốn	0%/năm	Mượn tín chấp
CỘNG	**60.480.000.000**	**60.480.000.000**				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	60.480.000.000	-				
- Dài hạn	-	60.480.000.000				

(iv) Chi tiết các khoản vay cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Lầu Đức Duy						
Khoản vay 1	199.172.825.600	267.189.250.000	Ngày 30/07/2026	Bổ sung vốn lưu động	chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
Khoản vay 2	41.080.000.000	116.080.000.000	Đã trả hết gốc tại ngày 16/07/2026	Bổ sung vốn lưu động	0%/năm	Vay tín chấp
Bà Lại Thị Hoàng Yến						
Khoản vay 1	221.899.605.200	281.000.000.000	Ngày 30/07/2026	Bổ sung vốn lưu động	chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
Khoản vay 2	60.000.000.000	60.000.000.000	Đã trả hết gốc tại ngày 16/07/2026	Bổ sung vốn lưu động	0%/năm	Vay tín chấp
Ông Lưu Đình Phát						
Khoản vay 1	14.000.000.000	14.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
CỘNG	**536.152.430.800**	**738.269.250.000**				
Trong đó						
- Ngắn hạn	536.152.430.800	724.269.250.000				
- Dài hạn	-	14.000.000.000				

(v) Chi tiết các khoản mượn tiền cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho mượn	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My						
Khoản vay 1	197.800.000.000	50.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	0%/năm	Vay tín chấp
Bà Lại Thị Hoàng Yến						
Khoản vay 1	3.136.000.000	40.136.000.000	Ngày 30/07/2026	Bổ sung vốn lưu động	0%/năm	Vay tín chấp
Ông Nguyễn Quốc Cường						
Khoản vay 1	30.000.000.000	30.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	0%/năm	Vay tín chấp
Ông Lại Thế Hà						
Khoản vay 1	20.000.000.000	20.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	0%/năm	Vay tín chấp
CỘNG	**250.936.000.000**	**140.136.000.000**				
Trong đó:						
- Ngắn hạn	250.936.000.000	140.136.000.000				

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**-**	**35.249.925.221**	**(1.690.000)**	**580.201.945.577**	**378.663.756.420**	**4.552.642.467.818**
- Lãi/(Lỗ) trong năm nay	-	-	-	-	-	171.325.954.709	(3.177.137.071)	168.148.817.638
- Công ty con chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	23.900.200.000	-	-	-	-	23.900.200.000
Số dư đầu kỳ này	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**23.900.200.000**	**35.249.925.221**	**(1.690.000)**	**751.527.900.286**	**375.486.619.349**	**4.744.691.485.456**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	177.841.717.553	3.846.736.439	181.688.453.992
Số dư cuối kỳ	**2.751.293.100.000**	**807.235.430.600**	**23.900.200.000**	**35.249.925.221**	**(1.690.000)**	**929.369.617.839**	**379.333.355.788**	**4.926.379.939.448**

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Chủ sở hữu	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
Bà Nguyễn Thị Như Loan	37,05%	1.019.222.600.000	37,05%	1.019.222.600.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	14,32%	393.849.700.000	14,32%	393.849.700.000
Các cổ đông khác	48,64%	1.338.220.800.000	48,64%	1.338.220.800.000
Cộng	**100%**	**2.751.293.100.000**	**100%**	**2.751.293.100.000**

24c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**275.129.310**	**275.129.310**
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**275.129.310**	**275.129.310**
Cổ phiếu phổ thông	*275.129.310*	*275.129.310*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**275.129.310**	**275.129.310**
Cổ phiếu phổ thông	*275.129.310*	*275.129.310*

**** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ/CP): 10.000***

24d. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

25. KHOẢN MỤC NGOẠI BẢNG

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	261,22	274,42
Tương đương VND	*6.811.394*	*6.776.368*

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu bất động sản	18.828.830.174	177.458.433.382
- Doanh thu cao su	18.529.027.500	17.740.470.000
- Doanh thu bán điện	42.892.881.256	47.111.997.528
- Doanh thu khác	530.503.866	248.181.818
Cộng	**80.781.242.796**	**242.559.082.728**

Doanh thu từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 43)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn bất động sản	11.920.581.784	102.738.667.195
- Giá vốn cao su	17.266.317.537	16.474.867.604
- Giá vốn điện	29.092.568.783	34.874.463.993
- Giá vốn khác	187.594.210	-
Cộng	**58.467.062.314**	**154.087.998.792**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	717.249.117	164.820.150
- Lãi chênh lệch tỉ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	170.807
Cộng	**717.249.117**	**164.990.957**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí lãi vay	2.697.545.408	14.289.000.477
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	10.041.841	50.136.955
- Chi phí tài chính khác	266.801.999	48.925
Cộng	**2.974.389.248**	**14.339.186.357**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí hoa hồng môi giới	-	15.375.280.926
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	24.333.042.328	9.814.994.007
- Chi phí bằng tiền khác	-	1.495.085.840
Cộng	**24.333.042.328**	**26.685.360.773**

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cho nhân viên	4.355.488.116	3.532.515.090
- Chi phí đồ dùng văn phòng	63.752.606	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.339.356.287	1.283.372.863
- Thuế, phí và lệ phí	258.573.377	54.968.227
- Chi phí dự phòng	980.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.453.896.525	1.674.724.257
- Các chi phí khác	2.584.610.567	2.252.319.197
Cộng	**11.035.677.478**	**8.797.899.634**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.443.046.640	109.246.868.274
- Chi phí nhân công	10.502.501.649	12.211.591.853
- Khấu hao tài sản cố định	28.604.522.943	34.320.102.669
- Chi phí xây dựng	11.875.995.352	-
- (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	(1.572.256.478)	432.548.099
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.165.939.364	22.287.732.167
- Chi phí bằng tiền khác	19.114.543.212	17.078.080.755
Cộng	**92.134.292.682**	**195.576.923.817**

33. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Thanh lý, nhượng bán Nhà máy Thủy điện (*)	243.163.065.282	-
- Thu nhập từ tiền phạt	280.840.758	697.799.758
- Thu tiền lãi chậm trả	-	73.789.531
- Thanh lý, nhượng bán tài sản cây cao su	174.195.455	-
- Các khoản khác	19.264.731.192	11.688.640.279
Cộng	**262.882.832.687**	**12.460.229.568**

(*) Khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản, và trang thiết bị, quyền, quyền lợi, nghĩa vụ,.. gắn liền với Nhà máy Thủy điện IaGrai 1, IaGrai 2 và Ayun theo hợp đồng số 01/HĐCN/IAGRAI 1-QCG, hợp đồng số 02/HĐCN/IAGRAI 2-QCG và 01/HĐCN/AYUNTRUNG-TĐQC. Đến ngày 31/05/2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc bàn giao Nhà máy. Tại thời điểm bàn giao, tổng giá trị còn lại là 659.836.934.718 VND.

34. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Các khoản phạt	2.676.190.230	18.738.227.894
- Phí dịch vụ các căn hộ	1.615.018.829	1.214.496.096
- Chi phí khác	16.168.384.352	10.830.590.488
Cộng	**20.459.593.411**	**30.783.314.478**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai	38.207.090.630	8.031.796.558
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	5.968.288.449	30.214.101
- Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng	1.291.087.943	3.518.519
Cộng	**45.466.467.022**	**8.065.529.178**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	2.391.569.154
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(43.361.193)	-
Cộng	**(43.361.193)**	**2.391.569.154**

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	177.841.717.553	16.219.422.874
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**646**	**59**

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Tập đoàn chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2026. Số liệu trích lập quỹ sẽ được căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

38. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, do đó, Tập đoàn xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

39. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền trả nợ gốc vay bằng việc cấn trừ phải thu	97.116.819.200	11.420.000.000
Cộng	**97.116.819.200**	**11.420.000.000**

40. TIỀN THU TỪ ĐI VAY

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền thu từ khế ước thông thường	202.984.912.952	47.069.108.486
Cộng	**202.984.912.952**	**47.069.108.486**

41. TIỀN TRẢ NỢ GỐC VAY

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	219.075.708.492	49.096.622.931
Cộng	**219.075.708.492**	**49.096.622.931**

42. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Kỳ này	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh cao su	Hoạt động mua bán điện	Hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	18.828.830.174	18.529.027.500	42.892.881.256	530.503.866	80.781.242.796
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung	**18.828.830.174**	**18.529.027.500**	**42.892.881.256**	**530.503.866**	**80.781.242.796**
Chi phí phân bổ	(11.920.581.784)	(17.266.317.537)	(29.092.568.783)	(187.594.210)	(58.467.062.314)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**6.908.248.390**	**1.262.709.963**	**13.800.312.473**	**342.909.656**	**22.314.180.482**
Các chi phí không theo bộ phận					(35.368.719.806)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(13.054.539.324)
Doanh thu hoạt động tài chính					717.249.117
Chi phí tài chính					(2.974.389.248)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					-
Thu nhập khác					262.882.832.687
Chi phí khác					(20.459.593.411)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(45.466.467.022)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					43.361.193
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**181.688.453.992**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận					**7.937.469.996.277**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					**3.011.090.056.829**

Kỳ trước	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh cao su	Hoạt động mua bán điện	Hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	177.458.433.382	17.740.470.000	47.111.997.528	248.181.818	242.559.082.728
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung	**177.458.433.382**	**17.740.470.000**	**47.111.997.528**	**248.181.818**	**242.559.082.728**
Chi phí phân bổ	(102.738.667.195)	(16.474.867.604)	(34.874.463.993)	-	(154.087.998.792)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**74.719.766.187**	**1.265.602.396**	**12.237.533.535**	**248.181.818**	**88.471.083.936**
Các chi phí không theo bộ phận					(35.483.260.407)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					52.987.823.529
Doanh thu hoạt động tài chính					164.990.957
Chi phí tài chính					(14.339.186.357)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					(31.907.416)
Thu nhập khác					12.460.229.568
Chi phí khác					(30.783.314.478)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(8.065.529.178)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(2.391.569.154)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**10.001.537.471**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận					**8.743.841.386.138**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					**3.999.149.900.682**

43. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

43a. Danh sách các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: Các công ty liên kết, các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác. Danh sách các bên liên quan của Tập đoàn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 như sau:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc
3	Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT
4	Bà Nguyễn Thị Như Loan	Bên liên quan của TV HĐQT
5	Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
6	Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của TV HĐQT
7	Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của TV HĐQT
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ với bên liên quan
9	Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ với bên liên quan
10	Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

43b. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Ông Nguyễn Quốc Cường - Tổng Giám đốc	84.000.000	84.000.000
- Ông Lại Thế Hà - Chủ tịch HĐQT	84.000.000	150.000.000
- Ông Lại Thế Hiển - Thành viên HĐQT	50.000.000	30.000.000
- Bà Hà Thị Thu Thủy - Thành viên HĐQT	50.000.000	30.000.000
- Ông Đào Quang Diệu - Trưởng ban Kiểm soát	40.000.000	30.000.000
- Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thành viên BKS	30.000.000	20.000.000
- Bà Trần Thị Thu Thủy - Thành viên BKS	30.000.000	20.000.000
- Bà Trương Thị Thêu - Thư ký HĐQT, người phụ trách quản trị	209.539.840	211.446.111
- Ông Phạm Hoàng Phương - Kế toán trưởng	216.021.760	215.310.747
Cộng	**793.561.600**	**790.756.858**

43c. Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
- Cho mượn	20.000.000.000	-
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
- Mượn tiền	20.000.000.000	101.186.000.000
- Thanh toán tiền cho mượn	-	3.420.000.000
- Thanh toán tiền mượn	37.000.000.000	2.000.000.000
- Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	119.000.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
- Cho mượn	-	9.300.000.000
- Thanh toán tiền cho mượn	-	5.000.000.000
- Mượn tiền	147.800.000.000	-
- Thanh toán tiền mượn	-	700.000.000
- Bán hàng	1.825.687.057	-
- Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	112.810.750.000	-
- Thanh toán hộ	350.683.739	-
Ông Lầu Đức Duy		
- Mượn tiền	-	130.500.000.000
- Thanh toán tiền mượn	50.000.000.000	-
- Cho mượn	-	12.500.000.000
- Thanh toán tiền cho mượn	-	12.500.000.000
- Cấn trừ công nợ	18.016.424.400	-
Ông Lại Thế Hà		
- Mượn tiền	-	7.900.000.000
- Thanh toán tiền mượn	-	3.585.000.000
- Thuê văn phòng	-	60.000.000
- Cho mượn	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia		
- Thu tiền góp vốn	-	54.802.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
- Doanh thu khác	-	28.841.460

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Công ty Cổ phần Lyn Property		
- Mượn tiền	6.000.000.000	-
- Chi phí dịch vụ môi giới	-	14.109.869.578
- Thanh toán phí môi giới	273.509.944	15.711.716.334
- Doanh thu bất động sản	1.940.456.929	-
- Phí dịch vụ khác	-	1.005.000.000
- Trả tiền đặt cọc	50.000.000.000	30.000.000.000
- Hoàn tiền ký quỹ	-	100.000.000
- Doanh thu khác	-	66.026.487
- Chi hộ "nộp phí trước bạ"	540.248.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
- Thanh toán tiền	-	28.569.211.817
- Mượn tiền	-	15.900.000.000

43d. Số dư với các bên liên quan

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải thu khách hàng	**35.401.893.008**	**266.814.596.551**
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.992.022.697	112.810.750.000
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	119.712.003.646
- Bà Hà Thị Thu Thủy	766.975.599	766.975.599
- Công ty Cổ phần Lyn Property	26.404.772.717	27.799.656.961
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.526.118.349	5.725.210.345
Phải thu về cho vay	**38.000.000.000**	**14.500.000.000**
- Ông Lại Thế Hà	7.000.000.000	3.500.000.000
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	31.000.000.000	11.000.000.000
Phải thu khác	**1.122.679.854**	**-**
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	350.683.739	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	123.644.628	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	118.103.487	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	530.248.000	-
Phải trả người bán	**687.581.442**	**1.848.645.404**
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000
- Công ty Cổ phần Lyn Property	-	1.248.645.404
- Ông Lại Thế Hà	87.581.442	-

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Phải trả khác	**24.682.173.171**	**29.592.203.309**
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	16.733.698.630	17.289.452.055
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	409.800.000	409.800.000
- Ông Lầu Đức Duy	6.882.406.541	10.661.669.555
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	656.268.000	656.268.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	-	575.013.699
Vay và nợ thuê tài chính	**773.088.430.800**	**880.305.250.000**
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	197.800.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	-	15.900.000.000
- 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	285.035.605.200	381.136.000.000
- Ông Lầu Đức Duy	240.252.825.600	383.269.250.000
Nhận đặt cọc	**94.158.396.184**	**44.158.396.184**
- Công ty Cổ phần Lyn Property	94.158.396.184	44.158.396.184

44. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC

Tại ngày 30/06/2026, tổng tài sản ngắn hạn của Tập đoàn là 2.127,01 tỷ đồng, trong khi tổng nợ ngắn hạn là 3.011,09 tỷ VND; theo đó, nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn khoảng 884,08 tỷ đồng. Trong số nợ ngắn hạn nêu trên chủ yếu là khoản phải trả 1.582,80 tỷ VND liên quan đến số tiền Tập đoàn phải hoàn trả theo Hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển nhằm thực hiện nghĩa vụ theo Bản án phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, trong số nợ ngắn hạn nêu trên, khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển với giá trị 1.582,80 tỷ VND chiếm tỷ trọng đáng kể. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán lũy kế 1.411,40 tỷ đồng trên tổng nghĩa vụ phải hoàn trả 2.882,80 tỷ đồng; số tiền còn phải thanh toán là 1.471,40 tỷ đồng. Bên cạnh đó, các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến dự án Phước Kiển có giá trị là 5.404,8 tỷ đồng đang ghi nhận ở khoản mục tài sản dở dang. Sau khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và nhận lại đầy đủ hồ sơ pháp lý để tiếp tục triển khai dự án, Tập đoàn sẽ đánh giá lại việc phân loại khoản mục này trên cơ sở kế hoạch triển khai và thời gian dự kiến thu hồi phù hợp với các quy định kế toán hiện hành. *(Chi tiết xem thêm Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 22 (2) Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất).*

Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng kế hoạch dòng tiền và dự kiến thanh toán toàn bộ số tiền còn lại trong năm 2026. Nguồn tiền thực hiện dự kiến thu xếp từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn; cùng các nguồn tài chính hợp pháp khác và các cam kết hỗ trợ tài chính từ các cá nhân. Trên cơ sở kế hoạch dòng tiền, tiến độ pháp lý và kinh doanh của các dự án và những nguồn lực tài chính có thể huy động, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có khả năng thu xếp đầy đủ nguồn tiền để thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và tiếp tục hoạt động trong tương lai. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

45. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tập đoàn đã được soát xét.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Tập đoàn đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính. Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước như sau:

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC			Số liệu theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Chênh lệch
Tên khoản mục	Mã số	Tại 01/01/2026 VND	Tên khoản mục	Mã số	Tại 31/12/2025 VND	
Báo cáo tình hình tài chính			*Bảng cân đối kế toán*			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	21.647.698.630	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	21.647.698.630
			Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	21.630.000.000	(21.630.000.000)
			Phải thu ngắn hạn khác	136	17.698.630	(17.698.630)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	74.051.606.392				74.051.606.392
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.806.039.306.916	Phải trả ngắn hạn khác	319	2.020.226.913.308	(214.187.606.392)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	960.228.814.288	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	820.092.814.288	140.136.000.000
Phải trả dài hạn khác	338	-	Phải trả dài hạn khác	337	60.480.000.000	(60.480.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	74.480.000.000	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14.000.000.000	60.480.000.000

47. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Tập đoàn không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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