



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3 NĂM 2025

Tháng 10/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1,296,447,189,622	1,387,798,832,815
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	148,480,276,806	98,632,004,349
111	1. Tiền		20,480,276,806	98,632,004,349
112	2. Các khoản tương đương tiền		128,000,000,000	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		370,907,784,522	391,408,299,941
131	1. Phải thu khách hàng	5	208,209,926,588	196,473,920,787
132	2. Trả trước cho người bán	6	16,742,460,020	30,974,529,420
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7,130,000,000	8,130,000,000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	8	139,956,917,914	156,961,369,734
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1,131,520,000)	(1,131,520,000)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	10	773,445,540,915	890,372,958,005
141	1. Hàng tồn kho		773,878,089,014	890,372,958,005
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(432,548,099)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3,613,587,379	7,385,570,520
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3,237,250,488	6,984,726,511
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		376,336,891	400,844,009
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác			-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7,179,079,936,585	7,182,714,297,433
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	74,312,741,440	74,312,741,440
216	6. Phải thu dài hạn khác		74,312,741,440	74,312,741,440
220	II. Tài sản cố định		645,325,495,071	678,413,378,680
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	597,756,895,071	630,844,778,680
222	Nguyên giá		979,283,456,174	979,061,693,335
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(381,526,561,103)	(348,216,914,655)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	47,568,600,000	47,568,600,000
228	Nguyên giá		47,666,600,000	47,666,600,000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(98,000,000)	(98,000,000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	19,091,155,183	20,099,432,419
231	Nguyên giá		33,609,241,205	33,609,241,205
232	Giá trị khấu trừ lũy kế		(14,518,086,022)	(13,509,808,786)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	5,402,269,910,704	5,360,883,910,704
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5,402,269,910,704	5,360,883,910,704
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	1,033,992,793,565	1,046,255,576,313
251	1. Đầu tư vào công ty con		724,564,153,187	724,564,153,187
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		275,828,380,840	275,828,380,840
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		49,715,835,671	49,715,835,671
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(16,115,576,133)	(3,852,793,385)
261	VI. Tài sản dài hạn khác		4,087,840,622	2,749,257,877
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	4,087,840,622	2,749,257,877
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8,475,527,126,207	8,570,513,130,248

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 01 tháng 01 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4,244,891,590,384	4,377,903,647,952
310	I. Nợ ngắn hạn		4,108,161,590,384	4,226,736,147,952
311	1. Phải trả người bán	17	31,904,337,228	27,306,274,448
312	2. Người mua trả tiền trước		44,505,864,327	124,643,286,763
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	34,202,859,670	62,107,623,918
314	4. Phải trả người lao động		1,124,324,495	1,699,619,346
315	5. Chi phí phải trả	19	65,601,766,446	76,224,110,471
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3,804,326,374,842	3,824,870,360,166
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	126,155,020,256	109,504,740,040
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn			-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		341,043,120	380,132,800
330	II. Nợ dài hạn		136,730,000,000	151,167,500,000
333	2. Chi phí phải trả dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác	20	60,480,000,000	60,480,000,000
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	76,250,000,000	90,687,500,000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4,230,635,535,823	4,192,609,482,296
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	4,230,635,535,823	4,192,609,482,296
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2,751,293,100,000	2,751,293,100,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		807,235,430,600	807,235,430,600
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1,690,000)	(1,690,000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		35,249,925,221	35,249,925,221
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		636,858,770,002	598,832,716,475
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		618,189,328,945	533,016,941,996
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		18,669,441,057	65,815,774,479
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8,475,527,126,207	8,570,513,130,248


Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2025


Phạm Hoàng Phương
 Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Cường
 Tổng giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. Minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến 30.09	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		91,903,687,884	159,708,380,290	307,468,546,170	204,876,166,353
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	2		(39,747,814)		(39,747,814)	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	91,863,940,070	159,708,380,290	307,428,798,356	204,876,166,353
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	(55,630,988,376)	(140,675,013,265)	(191,100,015,482)	(191,087,901,055)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36,232,951,694	19,033,367,025	116,328,782,874	13,788,265,298
6. D thu hoạt động tài chính	21	25	224,520,424	159,171,193	320,826,461	6,584,792,859
7. Chi phí tài chính	22	26	(4,063,562,074)	(4,317,835,144)	(23,582,442,809)	(12,107,681,627)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(3,744,647,029)	(4,317,644,674)	(11,305,633,067)	(13,592,527,522)
8. Chi phí bán hàng	25	27	(6,003,644,746)	(87,327,809)	(31,722,673,155)	(408,979,218)
9. C Phí quản lý doanh nghiệp	26	27	(4,968,200,112)	(4,016,568,768)	(12,262,934,274)	(8,987,956,783)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21,422,065,186	10,770,806,497	49,081,559,097	(1,131,559,471)
11. Thu nhập khác	31	28	1,055,496,731	16,406,691,161	2,888,629,838	19,746,871,598
12. Chi phí khác	32	29	(2,015,386,753)	(1,646,140,849)	(4,119,604,743)	(3,576,443,785)
13. Lợi nhuận khác	40		(959,890,022)	14,760,550,312	(1,230,974,905)	16,170,427,813
14. Tổng LN kế toán trước thuế	50		20,462,175,164	25,531,356,809	47,850,584,192	15,038,868,342
15. C Phí thuế TNDN hiện hành	51	30	(1,792,734,107)	(3,024,765,508)	(9,824,530,665)	(3,024,765,508)
16. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		18,669,441,057	22,506,591,301	38,026,053,527	12,014,102,834
Phân bổ:						
17.1 Lợi ích của CĐ KKS						
17.2 Cổ đông của Công ty						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Cường
Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		47,850,584,192	15,038,868,342
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		34,317,923,684	36,233,181,702
3	Các khoản dự phòng		12,695,330,847	(1,329,343,175)
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		(709,521)	
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(320,089,946)	(6,584,792,859)
6	Chi phí lãi vay		11,305,633,067	13,592,527,522
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		105,848,672,323	56,950,441,532
9	Tăng giảm các khoản phải thu		45,525,022,537	(48,065,363,537)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		75,108,868,991	114,067,887,722
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(190,165,064,572)	187,386,919,648
12	Tăng giảm chi phí trả trước		2,408,893,278	691,239,687
14	Tiền lãi vay đã trả		(11,768,066,277)	(14,087,175,982)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15,292,460,693)	(78,598,685)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11,665,865,587	296,865,350,385
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(221,762,839)	(332,377,200)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác			
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
24	Tiền thu hồi từ cho vay		1,000,000,000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(283,725,000,000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		54,802,850,000	23,000,000,000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		302,829,672	164,608,243
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		55,883,916,833	(260,892,768,957)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

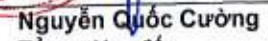
ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		67,207,231,203	69,114,155,054
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(84,909,450,687)	(80,321,524,125)
36	Chi trả cổ tức			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(17,702,219,484)	(11,207,369,071)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		49,847,562,936	24,765,212,357
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		98,632,004,349	27,549,747,501
	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá		709,521	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		148,480,276,806	52,314,959,858


Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2025


Phạm Hoàng Phương
 Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Cường
 Tổng giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Chi tiết các Công ty con tại 30/09/2025 như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)**1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

(3) Tại ngày 30/09/2025, Công ty nắm giữ 57,3% (01/01/2025: 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% (01/01/2025: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Chi tiết các Công ty liên kết ngày 30/09/2025 như sau:

STT	Tên Công ty liên kết	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công Ty Cổ phần Xây Dựng - Kinh Doanh Nhà Phạm Gia	260.000.000.000	43,81%	43,81%	Kinh doanh bất động sản
2	Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	419.300.000.000	34,00%	34,00%	Kinh doanh bất động sản

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 NGOẠI TỆ

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

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

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

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

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

3.5 NGUYÊN TẮC KÊ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

3.6 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN***Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết***

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

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

3.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO

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

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

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

3.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

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

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.14 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3.15 NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.17. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

3.18. BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
- Tiền mặt	8.033.755.405	2.690.444.132
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.446.521.401	95.941.560.217
- Các khoản tương đương tiền	128.000.000.000	-
Cộng	148.480.276.806	98.632.004.349

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	208.209.926.588	-	196.473.920.787	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	27.799.194.289	-	29.241.936.765	-
- Công ty Cổ phần Dầu tư Quốc Cường Land	5.876.086.678	-	8.860.125.787	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	21.602.851.615	-	23.857.852.070	-
- Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	-	652.702.353	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	152.219.790.360	-	133.861.303.812	-
b) Dài hạn	-	-	-	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	16.742.460.020	(1.131.520.000)	30.974.529.420	(1.131.520.000)
- Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng HT		-	12.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần SXKD Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Các khoản ứng trước người bán khác	15.742.460.020	(131.520.000)	17.974.529.420	(131.520.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	7.130.000.000	-	8.130.000.000	-
- Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn (1)	3.230.000.000	-	3.230.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (2)	3.900.000.000	-	4.900.000.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-

(1) Là khoản cho vay giữa Công ty và Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn theo Biên bản cam kết số 027/BBCK/KKBL-QCG-TNHHHTG ngày 25/03/2022, có tài sản đảm bảo.

(2) Là khoản cho vay giữa Công ty và Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang theo Biên bản cam kết số 026/BBCK/CNTG-QCG-TNHHHTG ngày 25/03/2022, có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	139.956.917.914	-	156.961.369.734	-
- Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia		-	54.802.850.000	-
- Phải thu khác	139.956.917.914	-	102.158.519.734	-
b) Dài hạn	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (1)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Cộng	214.269.659.354	-	231.274.111.174	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. NỢ XẤU

	Tại 30/09/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá trị	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Giá trị	Dự phòng
	VND	có thể thu hồi	VND	VND	có thể thu hồi	VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán						
- Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	131.520.000	-	(131.520.000)	131.520.000	-	(131.520.000)
Cộng	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	28.786.961.347	-	28.927.122.786	-
Công cụ, dụng cụ	405.230.600	-	251.635.933	-
Bất động sản dở dang (1)	165.787.807.209	-	165.787.807.209	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gổ	4.089.594.967	-	4.089.594.967	-
Chi phí khai thác cao su	9.602.604.033	-	-	-
Thành phẩm	8.564.336.865	(432.548.099)	9.049.831.266	-
Hàng hóa bất động sản (2)	556.641.553.993	-	682.266.965.844	-
Cộng	773.878.089.014	(432.548.099)	890.372.958.005	-

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

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

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	5.402.269.910.704	5.402.269.910.704	5.360.883.910.704	5.360.883.910.704
Cộng	5.402.269.910.704	5.402.269.910.704	5.360.883.910.704	5.360.883.910.704

(*)Phân ánh toán bộ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Phước Kiến, trong đó chủ yếu bao gồm: các khoản đền bù đất, chi phí tư vấn, thiết kế, san lấp mặt bằng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án.

Hiện tại Cơ quan Thi hành án đang giữ một số hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng của dự án Phước Kiến cho đến khi Công ty hoàn trả lại đủ số tiền 2.882,8 tỷ đồng đã nhận theo hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiến, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo bản án phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT ngày 03/12/2024 của Toà án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mới được nhận lại hồ sơ. Tại ngày 30/09/2025 Công ty đã hoàn trả 900 tỷ đồng. Do đó Công ty tạm phân loại giá trị này sang dài hạn trên Bảng cân đối kế toán khi lập báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.237.250.488	6.984.726.511
- Chi phí môi giới	2.695.581.659	3.975.696.754
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	235.867.544	1.913.626.073
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	305.801.285	1.095.403.684
b) Dài hạn	4.087.840.622	2.749.257.877
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.481.713.016	2.452.637.890
- Chi phí trả trước dài hạn khác	606.127.606	296.619.987
Cộng	7.325.091.110	9.733.984.388

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại 01/01/2025

- Tăng trong năm

Tại 30/09/2025

HAO MÒN LŨY KẾ

Tại 01/01/2025

- Khấu hao trong năm

Tại 30/09/2025

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2025

Tại 30/09/2025

	Nhà cửa vật kiến trúc		Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Vườn cây cao su	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2025	398.566.654.818	182.118.638.127	42.159.199.769	1.028.006.121	355.189.194.500	979.061.693.335	
- Tăng trong năm	173.581.021			48.181.818		221.762.839	
Tại 30/09/2025	398.740.235.839	182.118.638.127	42.159.199.769	1.076.187.939	355.189.194.500	979.283.456.174	
Tại 01/01/2025	(165.865.208.182)	(81.905.747.884)	(21.933.165.801)	(1.028.006.121)	(77.484.786.667)	(348.216.914.655)	
- Khấu hao trong năm	(12.461.506.863)	(6.151.496.814)	(1.371.694.442)	(5.353.536)	(13.319.594.793)	(33.309.646.448)	
Tại 30/09/2025	(178.326.715.045)	(88.057.244.698)	(23.304.860.243)	(1.033.359.657)	(90.804.381.460)	(381.526.561.103)	
Tại 01/01/2025	232.701.446.636	100.212.890.243	20.226.033.968	-	277.704.407.833	630.844.778.680	
Tại 30/09/2025	220.413.520.794	94.061.393.429	18.854.339.526	42.828.282	264.384.813.040	597.756.895.071	

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
Tại 30/09/2025	47.568.600.000	98.000.000	47.666.600.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại 01/01/2025	-	(98.000.000)	(98.000.000)
Tại 30/09/2025	-	(98.000.000)	(98.000.000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	47.568.600.000	-	47.568.600.000
Tại 30/09/2025	47.568.600.000	-	47.568.600.000

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Tại 01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại 30/09/2025 VND
NGUYÊN GIÁ	33.609.241.205	-	-	33.609.241.205
- Nhà và quyền sử dụng đất	33.609.241.205	-	-	33.609.241.205
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(13.509.808.786)	(1.008.277.236)	-	(14.518.086.022)
- Nhà và quyền sử dụng đất	(13.509.808.786)	(1.008.277.236)	-	(14.518.086.022)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	20.099.432.419	(1.008.277.236)	-	19.091.155.183
- Nhà và quyền sử dụng đất	20.099.432.419	(1.008.277.236)	-	19.091.155.183



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/09/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Đầu tư vào công ty con	724.564.153.187	(12.169.804.175)	712.394.349.012	724.564.153.187	-	724.564.153.187
+ Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng	485.564.153.187	(12.169.804.175)	473.394.349.012	485.564.153.187	-	485.564.153.187
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	126.000.000.000	-	126.000.000.000	126.000.000.000	-	126.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Giai Việt (1)	113.000.000.000	-	113.000.000.000	113.000.000.000	-	113.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	275.828.380.840	(3.854.003.521)	271.974.377.319	275.828.380.840	(3.761.103.814)	272.067.277.026
+ Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia	117.466.291.279	(850.351.235)	116.615.940.044	117.466.291.279	(819.676.811)	116.646.614.468
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	158.362.089.561	(3.003.652.286)	155.358.437.275	158.362.089.561	(2.941.427.003)	155.420.662.558
- Đầu tư vào đơn vị khác	49.715.835.671	(91.768.437)	49.624.067.234	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	(91.768.437)	49.624.067.234	49.715.835.671	(91.689.571)	49.624.146.100
Cộng	1.050.108.369.698	(16.115.576.133)	1.033.992.793.565	1.050.108.369.698	(3.852.793.385)	1.046.255.576.313

(1) Tại ngày 30/09/2025, Công ty nắm giữ 57,3% (tại ngày 01/01/2025 là 57,3%) tỷ lệ biểu quyết trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ biểu quyết trực tiếp và 7,3% là gián tiếp qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin bổ sung về công ty con, công ty liên kết (tiếp)

	Vốn điều lệ tại 30/09/2025	Vốn thực góp tại 30/09/2025	Trụ sở	Hoạt động kinh doanh
Đầu tư vào công ty con				
- Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng	773.000.000.000	773.000.000.000	31 Hoa Phượng 3, Phường An Hải, Tp. Đà Nẵng, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Thủy Điện Quốc Cường	140.000.000.000	140.000.000.000	Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.	Kinh doanh thủy điện
- Công ty Cổ phần Giai Việt	100.000.000.000	100.000.000.000	82 - 82A - 82B - 82C Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;				
- Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia	260.000.000.000	260.000.000.000	E7/189A Quốc lộ 50, Xã Hưng Long, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
- Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc	419.300.000.000	419.300.000.000	621 Quốc lộ 13, Phường Hiệp Bình, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	80.000.000.000	80.000.000.000	62 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 30/09/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	31.904.337.228	31.904.337.228	27.306.274.448	27.306.274.448
- Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000	7.614.885.000
- Công ty Cổ phần Cơ điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866	6.088.254.866
- Công ty Cổ phần Lyn Property	4.674.543.327	4.674.543.327	172.456.084	172.456.084
- Phải trả người bán khác	5.601.454.035	5.601.454.035	5.505.478.498	5.505.478.498
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	31.904.337.228	31.904.337.228	27.306.274.448	27.306.274.448

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

	Tại 01/01/2025			Số phát sinh trong năm			Tại 30/09/2025		
	Phải thu	Phải nộp		Số phải nộp	Số đã nộp		Phải thu	Phải nộp	
	VND	VND		VND	VND		VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	37.724.007.950		25.148.528.631	42.299.735.446		-	20.572.801.135	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.393.144.975		9.824.530.665	15.292.460.693		-	11.925.214.947	
- Thuế thu nhập cá nhân	-	6.169.246.502		107.058.596	6.254.355.616		-	21.949.482	
- Thuế tài nguyên	-	643.924.771		5.462.743.350	4.790.008.815		-	1.316.659.306	
- Các loại thuế khác	-	177.299.720		1.287.402.339	1.098.467.259		-	366.234.800	
Cộng	-	62.107.623.918		41.830.263.581	69.735.027.829		-	34.202.859.670	

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/09/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	65.601.766.446	76.224.110.471
- Lãi vay (*)	53.649.905.577	54.112.338.787
- Chi phí môi giới	110.010.223	3.011.531.924
- Hỗ trợ lãi suất	10.863.318.280	8.890.209.624
- Các khoản trích trước khác	978.532.366	10.210.030.136
b) Dài hạn	-	-
Cộng	65.601.766.446	76.224.110.471

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	3.804.326.374.842	3.824.870.360.266
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)	1.982.800.000.000	2.882.800.000.000
- Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (2)	544.150.000.000	683.600.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc	15.900.000.000	28.569.211.817
- Công ty Cổ phần Lyn Property	44.158.396.184	14.158.396.184
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường	15.900.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	-	2.000.000.000
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ông Nguyễn Quốc Cường	30.000.000.000	30.000.000.000
- Ông Lại Thế Hà	20.000.000.000	20.000.000.000
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	440.136.000.000	-
- Ông Lầu Đức Duy	400.000.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	74.051.606.392	74.051.606.392
- Phí bảo trì phải trả	31.350.951.397	26.249.113.708
- Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.711.220.352	2.631.220.352
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	153.168.200.517	10.810.811.813
b) Dài hạn	60.480.000.000	60.480.000.000
- Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương	60.480.000.000	60.480.000.000
Cộng	3.864.806.374.842	3.885.350.360.266

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

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

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

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

Ngoài ra, Công ty mượn tiền Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền theo Hợp đồng thỏa thuận mượn tiền số 01.04/2024/HĐTTMT ngày 01/04/2024.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả	126.155.020.256	126.155.020.256	81.644.731.203	(64.994.450.987)	109.504.740.040	109.504.740.040
Vay ngắn hạn	107.030.020.256	107.030.020.256	67.207.231.203	(51.681.950.987)	91.504.740.040	91.504.740.040
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)	107.030.020.256	107.030.020.256	67.207.231.203	(51.681.950.987)	91.504.740.040	91.504.740.040
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	19.125.000.000	19.125.000.000	14.437.500.000	(13.312.500.000)	18.000.000.000	18.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	19.125.000.000	19.125.000.000	14.437.500.000	(13.312.500.000)	18.000.000.000	18.000.000.000
Vay dài hạn	76.250.000.000	76.250.000.000	20.000.000.000	(34.437.500.000)	90.687.500.000	90.687.500.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai (2)	56.250.000.000	56.250.000.000	-	(14.437.500.000)	70.687.500.000	70.687.500.000
- Vay cá nhân	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	202.405.020.256	202.405.020.256	101.644.731.203	(99.431.950.987)	200.192.240.040	200.192.240.040

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 36/2025/30094/HĐTD/KHDN ngày 30/05/2025 với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1401/2019/HĐBĐ ký ngày 05/11/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(2) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/QCGL-HĐTD ngày 25/09/2015 và Phụ lục hợp đồng số 17/01/2015/QCGL_HĐTD ngày 31/03/2017 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai với hạn mức vay là 150.000.000.000 VND. Thời hạn vay là 12 năm. Mục đích vay là tài trợ chi phí đầu tư xây dựng dự án thủy điện Ia Grai 2. Tài sản đảm bảo gồm:

- Dự án Nhà máy Thủy điện Ia Grai 2 theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 22/03/2016 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01a/01/2015/QCGL-HĐBĐS ký ngày 17/12/2020.

- Vườn cây cao su theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2015/QCGL.HĐTC và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/01/2015/QCGL-HĐTD ngày 17/12/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAIĐường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.4 CỔ PHIẾU

	Tại 30/09/2025 CP	Tại 01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu phổ thông	275.129.310	275.129.310
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

23. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
a) Doanh thu	91.903.687.884	159.708.380.290
- Doanh thu bất động sản	44.802.694.977	107.562.102.081
- Doanh thu cao su	15.845.000.000	24.820.420.909
- Doanh thu điện	31.131.901.998	27.325.857.300
- Doanh thu khác	124.090.909	-
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	39.747.814	-
- Giảm giá hàng bán	39.747.814	-

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III Năm 2025 VND	Quý III Năm 2024 VND
- Giá vốn bất động sản	26.077.724.638	106.090.578.783
- Giá vốn cao su	16.139.246.983	21.951.514.456
- Giá vốn điện	13.414.016.755	12.632.920.026
Cộng	55.630.988.376	140.675.013.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	224.520.424	159.171.193
Cộng	224.520.424	159.171.193

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	3.744.647.029	4.317.644.674
- Chi phí tài chính khác	318.915.045	190.470
Cộng	4.063.562.074	4.317.835.144

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng	6.003.644.746	87.327.809
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án	1.971.730.241	
- Chi phí hoa hồng môi giới	3.940.964.505	87.327.809
- Chi phí bằng tiền khác	90.950.000	
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	4.968.200.112	4.016.568.768
- Chi phí nhân viên quản lý	1.342.601.569	1.158.032.274
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	298.273.319	363.580.797
- Thuế, phí và lệ phí	19.018.235	28.256.635
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.502.165.460	1.846.064.630
- Chi phí bằng tiền khác	806.141.529	620.634.432

28. THU NHẬP KHÁC

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
- Tiền phạt thu được	139.147.530	15.595.929.834
- Thu nhập khác	916.349.201	810.761.327
Cộng	1.055.496.731	16.406.691.161

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

29. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí đền bù hợp đồng		
- Chi phí khấu hao tài sản không sử dụng	19.164.918	71.285.841
- Các khoản bị phạt	13.268.867	1.118.176.534
- Các khoản chi phí khác	1.982.952.968	456.678.474
Cộng	2.015.386.753	1.646.140.849

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.792.734.107	3.024.765.508
Cộng	1.792.734.107	3.024.765.508

31. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Số dư với các bên liên quan	Tại 30/09/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Bà Nguyễn Thị Như Loan		
Phải trả khác	-	2.000.000.000
Phải trả người bán	-	600.000.000
Ông Nguyễn Quốc Cường		
Phải trả khác	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My		
Phải trả khác	50.000.000.000	50.000.000.000
Ông Lại Thế Hà		
Phải trả khác	20.000.000.000	20.000.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến		
Phải trả khác	440.136.000.000	-
Phải thu khách hàng	712.003.646	652.702.353
Bà Hà Thị Thu Thủy		
Phải thu khách hàng	766.975.599	702.659.183
Công ty Cổ phần Lyn Property		
Phải trả người bán	4.674.543.327	172.456.084
Phải thu khách hàng	27.799.194.289	29.241.936.765
Nhận đặt cọc	44.158.396.184	14.158.396.184
Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia		
Phải thu khác		54.802.850.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc		
Phải trả khác	15.900.000.000	28.569.211.817
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land		
Phải thu khách hàng	5.876.086.678	8.860.125.787
Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng		
Phải trả khác	544.150.000.000	683.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường		
Phải trả khác	15.900.000.000	
Lầu Đức Duy		
Phải trả khác	400.000.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc
ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Liên quan đến số dư khoản nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại ngày 30/09/2025 là 1.982,8 tỷ đồng, ngày 24/10/2025 công ty đã thanh toán tiếp 200 tỷ đồng cho Cục thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài sự kiện nêu trên, Công ty 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 riêng của Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

Gia Lai, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Kim Dung



Phạm Hoàng Phương



Nguyễn Quốc Cường



