



**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 4 NĂM 2025**

**Tháng 1/2026**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>1,485,489,277,979</b>  | <b>1,387,798,832,815</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>4</b>    | <b>116,580,523,655</b>    | <b>98,632,004,349</b>     |
| 111        | 1. Tiền   |             | 110,080,523,655           | 98,632,004,349            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                   |             | 6,500,000,000             | -                         |
| 120        | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            |             |                           |                           |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                       |             | -                         | -                         |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     |             | -                         | -                         |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | -                         | -                         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>604,376,034,884</b>    | <b>391,408,299,941</b>    |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                          | 5           | 445,249,981,713           | 196,473,920,787           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                      | 6           | 16,908,412,168            | 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           | 136,219,161,003           | 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                      |             | 0                         | -                         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>10</b>   | <b>761,396,623,022</b>    | <b>890,372,958,005</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                 |             | 765,016,710,013           | 890,372,958,005           |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               |             | (3,620,086,991)           | -                         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |             | <b>3,136,096,418</b>      | <b>7,385,570,520</b>      |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 12          | 3,074,506,973             | 6,984,726,511             |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ          |             | 61,589,445                | 400,844,009               |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     |             | -                         | -                         |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                        |             | -                         | -                         |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>6,868,847,434,369</b>  | <b>7,182,714,297,433</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>8</b>    | <b>74,312,741,440</b>     | <b>74,312,741,440</b>     |
| 216        | 6. Phải thu dài hạn khác                        |             | 74,312,741,440            | 74,312,741,440            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>593,088,572,362</b>    | <b>678,413,378,680</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 13          | 545,519,972,362           | 630,844,778,680           |
| 222        | Nguyên giá                                      |             | 924,571,302,103           | 979,061,693,335           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (379,051,329,741)         | (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        | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>15</b>   | <b>18,755,062,771</b>     | <b>20,099,432,419</b>     |
| 231        | Nguyên giá                                      |             | 33,609,241,205            | 33,609,241,205            |
| 232        | Giá trị khấu trừ lũy kế                         |             | (14,854,178,434)          | (13,509,808,786)          |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>11</b>   | <b>5,403,269,910,704</b>  | <b>5,360,883,910,704</b>  |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |             | 5,403,269,910,704         | 5,360,883,910,704         |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              |             | -                         | -                         |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>16</b>   | <b>771,157,599,530</b>    | <b>1,046,255,576,313</b>  |
| 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           |
| 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             |             | (3,122,389,328)           | (3,852,793,385)           |
|            |   |             | -                         | -                         |
|            |   |             | -                         | -                         |
| <b>261</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>8,263,547,562</b>      | <b>2,749,257,877</b>      |
|            | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 12          | 8,263,547,562             | 2,749,257,877             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>8,354,336,712,348</b>  | <b>8,570,513,130,248</b>  |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG ( tiếp theo)**  
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Ngày 01 tháng 01 năm 2025 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        |             | <b>3,982,636,449,624</b>  | <b>4,377,903,647,952</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        |             | <b>3,908,156,449,624</b>  | <b>4,226,736,147,952</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán                        | 17          | 26,190,798,129            | 27,306,274,448            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước                  |             | 532,460,149,595           | 124,643,286,763           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 18          | 56,908,721,291            | 62,107,623,918            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                   |             | 1,054,004,458             | 1,699,619,346             |
| 315        | 5. Chi phí phải trả                          | 19          | 70,334,123,101            | 76,224,110,471            |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         |             | -                         | -                         |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 20          | 3,140,944,045,642         | 3,824,870,360,166         |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 21          | 79,923,564,288            | 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               |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                        |             | <b>74,480,000,000</b>     | <b>151,167,500,000</b>    |
| 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          | 14,000,000,000            | 90,687,500,000            |
|            |  |             | -                         | -                         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     |             | <b>4,371,700,262,724</b>  | <b>4,192,609,482,296</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>22</b>   | <b>4,371,700,262,724</b>  | <b>4,192,609,482,296</b>  |
| 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         |             | 777,923,496,903           | 598,832,716,475           |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 636,858,770,002           | 533,016,941,996           |
| 421b       | LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 141,064,726,901           | 65,815,774,479            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   |             | <b>8,354,336,712,348</b>  | <b>8,570,513,130,248</b>  |

  
 Nguyễn Thị Kim Dung  
 Người lập

  
 Phạm Hoàng Phương  
 Kế toán trưởng

  
  
 Nguyễn Quốc Cường  
 Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Th. Minh | Quý IV           |                   | Lũy kế từ đầu năm đến 31.12 |                   |
|--|-------|----------|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
|  |       |          | Năm nay          | Năm trước         | Năm nay                     | Năm trước         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1     |          | 85,009,201,204   | 463,363,226,830   | 392,477,747,374             | 668,239,393,183   |
| 2. Các khoản giảm trừ Doanh thu                    | 2     |          |                  |                   | (39,747,814)                |                   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 23       | 85,009,201,204   | 463,363,226,830   | 392,437,999,560             | 668,239,393,183   |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 11    | 24       | (54,162,573,386) | (319,344,408,949) | (245,262,588,868)           | (507,470,693,298) |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |          | 30,846,627,818   | 144,018,817,881   | 147,175,410,692             | 160,768,699,885   |
| 6. D thu hoạt động tài chính                       | 21    | 25       | 211,824,983,958  | 17,687,590        | 212,145,810,419             | 6,602,480,449     |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 26       | (27,815,151,934) | (10,091,614,069)  | (51,397,594,743)            | (22,199,295,696)  |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                   | 23    |          | (40,686,638,659) | (7,455,576,161)   | (51,992,271,726)            | (21,048,103,683)  |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 27       | (2,786,999,039)  | (32,825,288,075)  | (34,509,672,194)            | (35,858,075,704)  |
| 9. C Phí quản lý doanh nghiệp                      | 26    | 27       | (2,834,455,774)  | (8,908,461,108)   | (15,097,390,048)            | (18,019,432,203)  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |          | 209,235,005,029  | 92,211,142,219    | 258,316,564,126             | 91,294,376,731    |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 28       | 3,192,239,875    | 642,787,487       | 6,080,869,713               | 20,388,756,541    |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 29       | (44,346,609,343) | (25,841,026,377)  | (48,466,214,086)            | (30,549,424,291)  |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |          | (41,154,369,468) | (25,198,238,890)  | (42,385,344,373)            | (10,160,667,750)  |
| 14. Tổng LN kế toán trước thuế                     | 50    |          | 168,080,635,561  | 67,012,903,329    | 215,931,219,753             | 81,133,708,981    |
| 15. C Phí thuế TNDN hiện hành                      | 51    | 30       | (27,015,908,660) | (12,246,605,702)  | (36,840,439,325)            | (15,317,934,502)  |
| 16. T Nhập thuế TNDN hoãn lại                      | 52    |          |                  |                   |                             |                   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        | 60    |          | 141,064,726,901  | 54,766,297,627    | 179,090,780,428             | 65,815,774,479    |
| <i>Phân bổ:</i>                                    |       |          |                  |                   |                             |                   |
| 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 30 tháng 01 năm 2026

**Công ty Cổ Phần Quốc Cường Gia Lai**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|-------|--|-------------|---|---|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |   |   |
| 1     | Lợi nhuận trước thuế   |             | 215,931,219,753                                   | 81,133,708,981                                    |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                     |             |   |   |
| 2     | Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   |             | 32,178,784,734                                    | 47,968,717,052                                    |
| 3     | Các khoản dự phòng   |             | 2,889,682,934                                     | 839,036,316                                       |
| 4     | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái                                   |             | (720,622)   |   |
| 5     | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (212,145,062,803)                                 | 15,177,228,739                                    |
| 6     | Chi phí lãi vay  |             | 51,992,271,726                                    | 21,048,103,683                                    |
| 8     | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>90,846,175,722</b>                             | <b>166,166,794,771</b>                            |
| 9     | Tăng giảm các khoản phải thu   |             | (188,315,536,766)                                 | (124,392,309,586)                                 |
| 10    | Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | 82,970,247,992                                    | 390,856,772,127                                   |
| 11    | Tăng, giảm các khoản phải trả  |             | (125,521,956,097)                                 | 69,594,291,277                                    |
| 12    | Tăng giảm chi phí trả trước  |             | (1,604,070,147)                                   | 25,372,815  |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (16,596,904,683)                                  | (18,068,874,136)                                  |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                    |             | (15,292,460,693)                                  | (443,068,403)                                     |
| 16    | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                |             |   |   |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                               |             |   |   |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 |             | <b>(173,514,504,672)</b>                          | <b>483,738,978,865</b>                            |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |   |   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác           |             | (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                                     | 14,770,000,000                                    |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                              |             | 0   | (283,725,000,000)                                 |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                          |             | 286,613,600,000                                   | 23,000,000,000                                    |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                  |             | 24,339,141,944                                    | 182,295,833                                       |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     |             | <b>311,730,979,105</b>                            | <b>(246,105,081,367)</b>                          |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán                     | Cho kỳ kế toán                     |
|-------|---|-------------|------------------------------------|------------------------------------|
|       |   |             | kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |             |                                    |                                    |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                  |             | 85,594,987,792                     | 115,853,364,000                    |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                             |             | (205,863,663,541)                  | (161,744,274,410)                  |
| 36    | Chi trả cổ tức                                      |             |                                    | (120,660,730,240)                  |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> |             | <b>(120,268,675,749)</b>           | <b>(166,551,640,650)</b>           |
| 50    | Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | 17,947,798,684                     | 71,082,256,848                     |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                     |             | 98,632,004,349                     | 27,549,747,501                     |
|       | ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá                       |             | 720,622                            |                                    |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                    |             | <b>116,580,523,655</b>             | <b>98,632,004,349</b>              |



Nguyễn Thị Kim Dung  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Phạm Hoàng Phương  
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Cường  
Tổng giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 25 tháng 07 năm 2024.

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

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

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

- Nhà máy Thủy điện Iagrai 1: Làng H'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 31/12/2025 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 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

(3) Tại ngày 31/12/2025, Công ty nắm giữ 57,3% (31/12/2024: 57,3%) tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 7,3% (31/12/2024: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

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

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

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 31/12/2025.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**3.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

**3.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

tồn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**3.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

**3.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ 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.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.11 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

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

**3.12 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

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

**3.13 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

**3.14 NGUYÊN TẮC GHI NHẬN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Thặng dư vốn 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 NỢ NHÀ NƯỚC**

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi 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 31/12/2025         | Tại 01/01/2025        |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                   | VND                    | VND                   |
| - Tiền mặt                        | 22.067.254.390         | 2.690.444.132         |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 88.013.269.265         | 95.941.560.217        |
| - Các khoản tương đương tiền      | 6.500.000.000          | -                     |
| <b>Cộng</b>                       | <b>116.580.523.655</b> | <b>98.632.004.349</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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)***5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|   | Tại 31/12/2025         |                 | Tại 01/01/2025         |                 |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  | <b>445,249,981,713</b> | <b>-</b>        | <b>196,473,920,787</b> | <b>-</b>        |
| - Công ty Cổ phần Lyn Property  | 27,799,656,961         | -               | 29,241,936,765         | -               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land  | 5,725,210,345          | -               | 8,860,125,787          | -               |
| - Tổng Công ty Điện lực Miền Trung  | 27,311,326,601         | -               | 23,857,852,070         | -               |
| - Bà Lại Thị Hoàng Yến  | 119,712,003,646        | -               | 652,702,353            | -               |
| - Bà Nguyễn Ngọc Huyền My   | 112,810,750,000        | -               | -                      | -               |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác  | 151,891,034,160        | -               | 133,861,303,812        | -               |
| <b>b) Dài hạn</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>        | <b>-</b>               | <b>-</b>        |
| <b>c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 31</b> | <b>266,047,620,952</b> | <b>-</b>        | <b>38,754,764,905</b>  | <b>-</b>        |
| - Công ty Cổ phần Lyn Property  | 27,799,656,961         | -               | 29,241,936,765         | -               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land  | 5,725,210,345          | -               | 8,860,125,787          | -               |
| - Bà Lại Thị Hoàng Yến  | 119,712,003,646        | -               | 652,702,353            | -               |
| - Bà Nguyễn Ngọc Huyền My   | 112,810,750,000        | -               | -                      | -               |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | Tại 31/12/2025        |                        | Tại 01/01/2025        |                        |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                              | <b>16.908.412.168</b> | <b>(1.131.520.000)</b> | <b>30.974.529.420</b> | <b>(1.131.520.000)</b> |
| - 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            | 15.908.412.168        | (131.520.000)          | 17.974.529.420        | (131.520.000)          |
| <b>b) Dài hạn</b>                               | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>               |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 31/12/2025       |                 | Tại 01/01/2025       |                 |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                          | <b>7.130.000.000</b> | -               | <b>8.130.000.000</b> | -               |
| - 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>b) Dài hạn</b>                           | -                    | -               | -                    | -               |

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

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

|  | Tại 31/12/2025         |                 | Tại 01/01/2025         |                 |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|  | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                   | <b>136.219.161.003</b> | -               | <b>156.961.369.734</b> | -               |
| - Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia | -                      | -               | 54.802.850.000         | -               |
| - Phải thu khác                                      | 136.219.161.003        | -               | 102.158.519.734        | -               |
| <b>b) Dài hạn</b>                                    | <b>74.312.741.440</b>  | -               | <b>74.312.741.440</b>  | -               |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Tân Thuận (1)  | 74.312.741.440         | -               | 74.312.741.440         | -               |
| <b>Cộng</b>  | <b>210.531.902.443</b> | -               | <b>231.274.111.174</b> | -               |

(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 31/12/2025

**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 31/12/2025       |                                  |                        | Tại 01/01/2025       |                                  |                        |
|---|----------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------|
|   | Giá trị<br>VND       | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND       | Giá trị<br>có thể thu hồi<br>VND | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>          |                      |                                  |                        |                      |                                  |                        |
| - 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)          |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.131.520.000</b> | <b>-</b>                         | <b>(1.131.520.000)</b> | <b>1.131.520.000</b> | <b>-</b>                         | <b>(1.131.520.000)</b> |

**10. HÀNG TỒN KHO**

|  | Tại 31/12/2025         |                        | Tại 01/01/2025         |                 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu                  | 28.780.959.786         | -                      | 28.927.122.786         | -               |
| Công cụ, dụng cụ                       | 859.887.472            | -                      | 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 dở | 4.089.594.967          | -                      | 4.089.594.967          | -               |
| Thành phẩm                             | 19.398.747.642         | (3.620.086.991)        | 9.049.831.266          | -               |
| Hàng hóa bất động sản (2)              | 546.099.712.937        | -                      | 682.266.965.844        | -               |
| <b>Cộng</b>                            | <b>765.016.710.013</b> | <b>(3.620.086.991)</b> | <b>890.372.958.005</b> | <b>-</b>        |

(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 Lavidia 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.

**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)

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

|   | Giá gốc                  | Tại 31/12/2025             | Giá gốc                  | Tại 01/01/2025             |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
|   | VND                      | Giá trị có thể thu hồi VND | VND                      | Giá trị có thể thu hồi VND |
| <b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b> | <b>5.403.269.910.704</b> | <b>5.403.269.910.704</b>   | <b>5.360.883.910.704</b> | <b>5.360.883.910.704</b>   |
| - Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển (*)               | 5.403.269.910.704        | 5.403.269.910.704          | 5.360.883.910.704        | 5.360.883.910.704          |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.403.269.910.704</b> | <b>5.403.269.910.704</b>   | <b>5.360.883.910.704</b> | <b>5.360.883.910.704</b>   |

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

Hiện tại Cơ quan Thi hành án đang giữ một số hồ sơ đền bù giải phóng mặt bằng của dự án Phước Kiển cho đến khi Công ty hoàn trả lại đủ số tiền 2.882.800.000.000 VND đã nhận theo hợp đồng Hứa mua, Hứa bán Dự án Khu dân cư Bắc Phước Kiển, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bị cáo Trương Mỹ Lan theo bản án phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT ngày 03/12/2024 của Toà án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mới được nhận lại hồ sơ. Tại ngày 31/12/2025 công ty đã hoàn trả 1.200.000.000.000 VND. 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 31/12/2025

**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**

|                                   | <b>Tại 31/12/2025</b> | <b>Tại 01/01/2025</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                | <b>3.074.506.973</b>  | <b>6.984.726.511</b>  |
| - Chi phí môi giới                | 2.132.602.196         | 3.975.696.754         |
| - Công cụ dụng cụ chờ phân bổ     | 170.710.321           | 1.913.626.073         |
| - Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 771.194.456           | 1.095.403.684         |
| <b>b) Dài hạn</b>                 | <b>8.263.547.562</b>  | <b>2.749.257.877</b>  |
| - Công cụ dụng cụ chờ phân bổ     | 3.287.476.856         | 2.452.637.890         |
| - Chi phí trả trước dài hạn khác  | 4.976.070.706         | 296.619.987           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>11.338.054.535</b> | <b>9.733.984.388</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị     | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>văn phòng  | Vườn cây<br>cao su      | Cộng                     |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                        | <u>VND</u>               | <u>VND</u>              | <u>VND</u>                            | <u>VND</u>             | <u>VND</u>              | <u>VND</u>               |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                          |                         |                                       |                        |                         |                          |
| 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              |
| - Giảm trong năm       |                          |                         |                                       |                        | (54.712.154.071)        | (54.712.154.071)         |
| Tại 31/12/2025         | <u>398.740.235.839</u>   | <u>182.118.638.127</u>  | <u>42.159.199.769</u>                 | <u>1.076.187.939</u>   | <u>300.477.040.429</u>  | <u>924.571.302.103</u>   |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                          |                         |                                       |                        |                         |                          |
| 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)        |
| - Tăng trong năm       | (16.470.378.054)         | (8.201.995.752)         | (1.781.272.283)                       | (9.368.688)            | (17.531.492.413)        | (43.994.507.190)         |
| - Giảm trong năm       | -                        | -                       | -                                     | -                      | 13.160.092.104          | 13.160.092.104           |
| Tại 31/12/2025         | <u>(182.335.586.236)</u> | <u>(90.107.743.636)</u> | <u>(23.714.438.084)</u>               | <u>(1.037.374.809)</u> | <u>(81.856.186.976)</u> | <u>(379.051.329.741)</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                          |                         |                                       |                        |                         |                          |
| Tại 01/01/2025         | <u>232.701.446.636</u>   | <u>100.212.890.243</u>  | <u>20.226.033.968</u>                 | <u>-</u>               | <u>277.704.407.833</u>  | <u>630.844.778.680</u>   |
| Tại 31/12/2025         | <u>216.404.649.603</u>   | <u>92.010.894.491</u>   | <u>18.444.761.685</u>                 | <u>38.813.130</u>      | <u>218.620.853.453</u>  | <u>545.519.972.362</u>   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                        | Quyền<br>sử dụng đất<br><u>VND</u> | Phần mềm<br>máy vi tính<br><u>VND</u> | Cộng<br><u>VND</u>    |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                    |                                       |                       |
| Tại 01/01/2025         | 47.568.600.000                     | 98.000.000                            | 47.666.600.000        |
| Tại 31/12/2025         | 47.568.600.000                     | 98.000.000                            | 47.666.600.000        |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b> |                                    |                                       |                       |
| Tại 01/01/2025         | -                                  | (98.000.000)                          | (98.000.000)          |
| Tại 31/12/2025         | -                                  | (98.000.000)                          | (98.000.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                    |                                       |                       |
| Tại 01/01/2025         | <u>47.568.600.000</u>              | <u>-</u>                              | <u>47.568.600.000</u> |
| Tại 31/12/2025         | <u>47.568.600.000</u>              | <u>-</u>                              | <u>47.568.600.000</u> |

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|  | Tại 01/01/2025<br><u>VND</u> | Tăng trong năm<br><u>VND</u> | Giảm trong năm<br><u>VND</u> | Tại 31/12/2025<br><u>VND</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                              |                              |                              |                              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                      | 33.609.241.205               | -                            | -                            | 33.609.241.205               |
| - Nhà và quyền sử dụng đất             | 33.609.241.205               | -                            | -                            | 33.609.241.205               |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>          | (13.509.808.786)             | (1.344.369.648)              | -                            | (14.854.178.434)             |
| - Nhà và quyền sử dụng đất             | (13.509.808.786)             | (1.344.369.648)              | -                            | (14.854.178.434)             |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                 | 20.099.432.419               | (1.344.369.648)              | -                            | 18.755.062.771               |
| - Nhà và quyền sử dụng đất             | 20.099.432.419               | (1.344.369.648)              | -                            | 18.755.062.771               |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|  | Tại 31/12/2025         |                        |                           | Tại 01/01/2025           |                        |                          |
|--|------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị hợp lý (*)<br>VND | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND    |
| - Đầu tư vào công ty con                             | 724.564.153.187        | (3.030.155.734)        | 721.533.997.453           | 724.564.153.187          | -                      | 724.564.153.187          |
| + Công ty Cổ phần Bến Du Thuyền Đà Nẵng              | 485.564.153.187        | (3.030.155.734)        | 482.533.997.453           | 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          | (3.761.103.814)        | 272.067.277.026          |
| + Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia |                        |                        |                           | 117.466.291.279          | (819.676.811)          | 116.646.614.468          |
| + Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc             |                        |                        |                           | 158.362.089.561          | (2.941.427.003)        | 155.420.662.558          |
| - Đầu tư vào đơn vị khác                             | 49.715.835.671         | (92.233.594)           | 49.623.602.077            | 49.715.835.671           | (91.689.571)           | 49.624.146.100           |
| + Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã               | 49.715.835.671         | (92.233.594)           | 49.623.602.077            | 49.715.835.671           | (91.689.571)           | 49.624.146.100           |
| <b>Cộng</b>  | <b>774.279.988.858</b> | <b>(3.122.389.328)</b> | <b>771.157.599.530</b>    | <b>1.050.108.369.698</b> | <b>(3.852.793.385)</b> | <b>1.046.255.576.313</b> |

(1) Tại ngày 31/12/2025, 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

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

|  | Tại 31/12/2025             |                     |                  | Tại 01/01/2025             |                     |                  |
|--|----------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|---------------------|------------------|
|  | Số lượng<br>cổ phần sở hữu | Tỷ lệ<br>biểu quyết | Tỷ lệ<br>lợi ích | Số lượng<br>cổ phần sở hữu | Tỷ lệ<br>biểu quyết | Tỷ lệ<br>lợi ích |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                          |                            |                     |                  |                            |                     |                  |
| - Công ty Cổ phần Bến du thuyền Đà Nẵng                | 50.612.520                 | 65,48%              | 65,48%           | 50.612.520                 | 65,48%              | 65,48%           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy Điện Quốc Cường | 12.600.000                 | 90,00%              | 90,00%           | 12.600.000                 | 90,00%              | 90,00%           |
| - Công ty Cổ phần Giai Việt                            | 5.000.000                  | 57,30%              | 50,00%           | 5.000.000                  | 57,30%              | 50,00%           |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>         |                            |                     |                  |                            |                     |                  |
| - Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia   |                            |                     |                  |                            | 43,81%              | 43,81%           |
| - Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Hiệp Phúc               |                            |                     |                  | 14.256.200                 | 34,00%              | 34,00%           |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                          |                            |                     |                  |                            |                     |                  |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã                 | 1.192.000                  | 14,90%              | 14,90%           | 1.192.000                  | 14,90%              | 14,90%           |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

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

Thông tin bổ sung về công ty con, đầu tư vào đơn vị khác (tiếp)

|   | Vốn điều lệ tại<br>31/12/2025 | Vốn thực góp tại<br>31/12/2025 | Trụ sở   | Hoạt động kinh doanh    |
|---|-------------------------------|--------------------------------|--|-------------------------|
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>           |                               |                                |  |                         |
| - 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 |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>           |                               |                                |  |                         |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã  | 80.000.000.000                | 80.000.000.000                 | 62 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.                   | Kinh doanh bất động sản |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | Tại 31/12/2025        |                          | Tại 01/01/2025        |                          |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ |
|  | VND                   | VND                      | VND                   | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                 | <b>26.190.798.129</b> | <b>26.190.798.129</b>    | <b>27.306.274.448</b> | <b>27.306.274.448</b>    |
| - 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                     | 248.645.404           | 248.645.404              | 172.456.084           | 172.456.084              |
| - Bà Nguyễn Thị Như Loan                           | 600.000.000           | 600.000.000              | -                     | -                        |
| - Phải trả người bán khác                          | 3.713.812.859         | 3.713.812.859            | 5.505.478.498         | 5.505.478.498            |
| <b>b) Dài hạn</b>                                  | -                     | -                        | -                     | -                        |
| <b>Cộng</b>  | <b>26.190.798.129</b> | <b>26.190.798.129</b>    | <b>27.306.274.448</b> | <b>27.306.274.448</b>    |

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

|                              | Tại 01/01/2025 |                       | Số phát sinh trong năm |                       | Tại 31/12/2025 |                       |
|------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                              | Phải thu       | Phải nộp              | Số phải nộp            | Số đã nộp             | Phải thu       | Phải nộp              |
|                              | VND            | VND                   | VND                    | VND                   | VND            | VND                   |
| - Thuế giá trị gia tăng      | -              | 37.724.007.950        | 29.306.449.601         | 50.205.296.124        | -              | 16.825.161.427        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | -              | 17.393.144.975        | 36.840.439.325         | 15.292.460.693        | -              | 38.941.123.607        |
| - Thuế thu nhập cá nhân      | -              | 6.169.246.502         | 153.364.531            | 6.293.857.764         | -              | 28.753.269            |
| - Thuế tài nguyên            | -              | 643.924.771           | 9.038.296.762          | 8.657.552.857         | -              | 1.024.668.676         |
| - Các loại thuế khác         | -              | 177.299.720           | 1.735.032.696          | 1.823.318.104         | -              | 89.014.312            |
| <b>Cộng</b>                  | -              | <b>62.107.623.918</b> | <b>77.073.582.915</b>  | <b>82.272.485.542</b> | -              | <b>56.908.721.291</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,  
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2025**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 31/12/2025        | Tại 01/01/2025        |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>           | <b>70.334.123.101</b> | <b>76.224.110.471</b> |
| - Lãi vay (*)                | 52.175.871.069        | 54.112.338.787        |
| - Chi phí môi giới           |                       | 3.011.531.924         |
| - Hỗ trợ lãi suất            | 12.804.296.646        | 8.890.209.624         |
| - Các khoản trích trước khác | 5.353.955.386         | 10.210.030.136        |
| <b>b) Dài hạn</b>            | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                  | <b>70.334.123.101</b> | <b>76.224.110.471</b> |

(\*) 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 31/12/2025**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 31/12/2025           | Tại 01/01/2025           |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                     | <b>3.140.944.045.642</b> | <b>3.824.870.360.166</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (1)              | 1.682.800.000.000        | 2.882.800.000.000        |
| - Công ty TNHH Bến du thuyền Đà Nẵng (2)               | 435.934.980.548          | 683.600.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc               | 16.498.972.603           | 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 | 135.301.781.918          | -                        |
| - Bà Nguyễn Thị Như Loan                               | 409.800.000              | 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                                 | 331.059.698.630          | -                        |
| - Ông Lầu Đức Duy                                      | 274.071.656.541          | -                        |
| - Cổ tức phải trả                                      | 74.051.606.392           | 74.051.606.392           |
| - Phí bảo trì phải trả                                 | 33.971.394.942           | 26.249.113.708           |
| - Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn                         | 2.136.220.352            | 2.631.220.352            |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                    | 10.549.537.532           | 10.810.811.713           |
| <b>b) Dài hạn</b>                                      | <b>60.480.000.000</b>    | <b>60.480.000.000</b>    |
| - Công ty TNHH ĐTPT Nhà Ngọc Đông Dương                | 60.480.000.000           | 60.480.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.201.424.045.642</b> | <b>3.885.350.360.166</b> |

(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 Kiến, xã Phước Kiến, 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 Kiến, Tp. Hồ Chí Minh ký ngày 29/3/2017 với Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (“Sunny Island”) đúng theo quy định và buộc Sunny Island phải hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng mà Sunny Island đã nhận theo biên bản giao nhận ngày 27/4/2017 và 17/7/2017. Ngoài ra, theo phán quyết việc Sunny Island giao hồ sơ đền bù đất, giải phóng mặt bằng khoảng 65ha nhận từ Công ty cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn mà không có sự đồng ý bằng văn bản hoặc ủy quyền của Công ty là vi phạm Điều 8.3 Hợp đồng và vi phạm quy định của Pháp luật.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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**

|  | Tại 31/12/2025        |                       | Trong năm              |                          | Tại 01/01/2025         |                        |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                   | Giảm                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả</b>              | <b>79.923.564.288</b> | <b>79.923.564.288</b> | <b>100.046.887.792</b> | <b>(129.628.063.544)</b> | <b>109.504.740.040</b> | <b>109.504.740.040</b> |
| <i>Vay ngắn hạn</i>  | <i>79.923.564.288</i> | <i>79.923.564.288</i> | <i>85.609.387.792</i>  | <i>(97.190.563.544)</i>  | <i>91.504.740.040</i>  | <i>91.504.740.040</i>  |
| - Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng (1)    | 79.923.564.288        | 79.923.564.288        | 85.609.387.792         | (97.190.563.544)         | 91.504.740.040         | 91.504.740.040         |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)</i>       | <i>-</i>              | <i>-</i>              | <i>14.437.500.000</i>  | <i>(32.437.500.000)</i>  | <i>18.000.000.000</i>  | <i>18.000.000.000</i>  |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai | -                     | -                     | 14.437.500.000         | (32.437.500.000)         | 18.000.000.000         | 18.000.000.000         |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>14.000.000.000</b> | <b>14.000.000.000</b> | <b>20.000.000.000</b>  | <b>(96.687.500.000)</b>  | <b>90.687.500.000</b>  | <b>90.687.500.000</b>  |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai | -                     | -                     | -                      | (70.687.500.000)         | 70.687.500.000         | 70.687.500.000         |
| - Vay cá nhân  | 14.000.000.000        | 14.000.000.000        | 20.000.000.000         | (26.000.000.000)         | 20.000.000.000         | 20.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>93.923.564.288</b> | <b>93.923.564.288</b> | <b>120.046.887.792</b> | <b>(226.315.563.544)</b> | <b>200.192.240.040</b> | <b>200.192.240.040</b> |

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 36/2025/30094/HĐTD/KHDN ngày 30/05/2025 với Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng là 110.000.000.000 VND, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi và quy định theo từng thời điểm nhận nợ. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất chi tiết theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1401/2019/HĐBĐ ký ngày 05/11/2019. Dư nợ tại thời điểm 31/12/2025 là 79.923.564.288 VND, lãi suất 8,2%, ngày đáo hạn 23/11/2026.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Khoản mục             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   | Cổ phiếu quỹ       | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng                |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                       | VND                       | VND                    | VND                | VND                   | VND                               | VND                      |
| <b>Tại 01/01/2024</b> | <b>2.751.293.100.000</b>  | <b>807.235.430.600</b> | <b>(1.690.000)</b> | <b>35.249.925.221</b> | <b>533.016.941.996</b>            | <b>4.126.793.707.817</b> |
| - Lãi trong năm trước | -                         | -                      | -                  | -                     | 65.815.774.479                    | 65.815.774.479           |
| <b>Tại 31/12/2024</b> | <b>2.751.293.100.000</b>  | <b>807.235.430.600</b> | <b>(1.690.000)</b> | <b>35.249.925.221</b> | <b>598.832.716.475</b>            | <b>4.192.609.482.296</b> |
| <b>Tại 01/01/2025</b> | <b>2.751.293.100.000</b>  | <b>807.235.430.600</b> | <b>(1.690.000)</b> | <b>35.249.925.221</b> | <b>598.832.716.475</b>            | <b>4.192.609.482.296</b> |
| - Lãi trong năm nay   | -                         | -                      | -                  | -                     | 179.090.780.428                   | 179.090.780.428          |
| <b>Tại 31/12/2025</b> | <b>2.751.293.100.000</b>  | <b>807.235.430.600</b> | <b>(1.690.000)</b> | <b>35.249.925.221</b> | <b>777.923.496.903</b>            | <b>4.371.700.262.724</b> |

**22.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

|                           | Tại 31/12/2025 |                          | Tại 01/01/2025 |                          |
|---------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                           | Tỷ lệ          | Giá trị (VND)            | Tỷ lệ          | Giá trị (VND)            |
| - Bà Nguyễn Thị Như Loan  | 37%            | 1.019.222.600.000        | 37%            | 1.019.222.600.000        |
| - Bà Nguyễn Ngọc Huyền My | 14%            | 393.849.700.000          | 14%            | 393.849.700.000          |
| - Các cổ đông khác        | 49%            | 1.338.220.800.000        | 49%            | 1.338.220.800.000        |
| <b>Cộng</b>               | <b>100%</b>    | <b>2.751.293.100.000</b> | <b>100%</b>    | <b>2.751.293.100.000</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,  
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2025**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**

|                             | Tại 31/12/2025<br>VND | Tại 01/01/2025<br>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 31/12/2025<br>CP | Tại 01/01/2025<br>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                       | -                    | -                    |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | <i>10.000</i>        | <i>10.000</i>        |

**23. DOANH THU VÀ CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|  | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a) Doanh thu</b>                    | <b>85.009.201.204</b>  | <b>463.363.226.830</b> |
| - Doanh thu bất động sản               | 30.006.056.967         | 394.373.417.410        |
| - Doanh thu cao su                     | 18.840.000.000         | 35.330.365.000         |
| - Doanh thu điện                       | 36.039.053.328         | 33.535.353.511         |
| - Doanh thu khác                       | 124.090.909            | 124.090.909            |
| <b>b) Các khoản giảm trừ doanh thu</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                        | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn bất động sản | 18.791.990.400         | 283.843.364.267        |
| - Giá vốn cao su       | 22.395.445.343         | 23.007.631.416         |
| - Giá vốn điện         | 12.975.137.643         | 12.493.413.266         |
| <b>Cộng</b>            | <b>54.162.573.386</b>  | <b>319.344.408.949</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI**Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Phường Hội Phú,  
Tỉnh Gia Lai, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2025**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)***25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                 | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay    | 631.864.798            | 17.687.590             |
| - Lãi thanh lý các khoản đầu tư | 187.793.119.160        |                        |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia   | 23.400.000.000         | -                      |
| <b>Cộng</b>                     | <b>211.824.983.958</b> | <b>17.687.590</b>      |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                          | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí lãi vay        | 40.686.638.659         | 7.455.576.161          |
| - Chi phí tài chính khác | (12.871.486.725)       | 2.636.037.908          |
| <b>Cộng</b>              | <b>27.815.151.934</b>  | <b>10.091.614.069</b>  |

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|   | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>                 | <b>2.786.999.039</b>   | <b>32.825.288.075</b>  |
| - Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua dự án | 1.103.501.987          | 6.844.310.953          |
| - Chi phí hoa hồng môi giới                       | 1.683.497.052          | 25.980.977.122         |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>     | <b>2.834.455.774</b>   | <b>8.908.461.108</b>   |
| - Chi phí nhân viên quản lý                       | 1.362.020.521          | 1.955.850.649          |
| - Chi phí khấu hao Tài sản cố định                | 290.742.570            | 312.285.618            |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                       | (124.055.232)          | 4.879.136.800          |
| - Chi phí bằng tiền khác                          | 1.305.747.915          | 1.761.188.041          |

**28. THU NHẬP KHÁC**

|                      | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| - Tiền phạt thu được | 989.323.558            |                        |
| - Thu nhập khác      | 2.202.916.317          | 642.787.487            |
| <b>Cộng</b>          | <b>3.192.239.875</b>   | <b>642.787.487</b>     |

**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 IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|--|------------------------|------------------------|
| - Chi phí giảm giá trị vườn cây cao su | 41.552.061.967         | 21.779.709.188         |
| - Các khoản bị phạt                    |                        | 581.476.295            |
| - Các khoản chi phí khác               | 2.794.547.376          | 3.479.840.894          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>44.346.609.343</b>  | <b>25.841.026.377</b>  |

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

|  | Quý IV Năm 2025<br>VND | Quý IV Năm 2024<br>VND |
|--|------------------------|------------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 27.015.908.660         | 12.246.605.702         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>27.015.908.660</b>  | <b>12.246.605.702</b>  |

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

**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 31/12/2025  | Tại 01/01/2025  |
|---|-----------------|-----------------|
|   | VND             | VND             |
| <b>Bà Nguyễn Thị Như Loan</b>                               |                 |                 |
| Phải trả khác   | 409,800,000     | 2,000,000,000   |
| Phải trả người bán  | 600,000,000     | 600,000,000     |
| <b>Ông Nguyễn Quốc Cường</b>                                |                 |                 |
| Phải trả khác   | 30,000,000,000  | 30,000,000,000  |
| <b>Bà Nguyễn Ngọc Huyền My</b>                              |                 |                 |
| Phải thu khách hàng   | 112,810,750,000 | -               |
| Phải trả khác   | 50,000,000,000  | 50,000,000,000  |
| <b>Ông Lại Thế Hà</b>                                       |                 |                 |
| Phải trả khác   | 20,000,000,000  | 20,000,000,000  |
| <b>Bà Lại Thị Hoàng Yến</b>                                 |                 |                 |
| Phải thu khách hàng   | 119,712,003,646 | 652,702,353     |
| Phải trả khác   | 331,059,698,630 | -               |
| <b>Bà Hà Thị Thu Thủy</b>                                   |                 |                 |
| Phải thu khách hàng   | 766,975,599     | 702,659,183     |
| <b>Công ty Cổ phần Lyn Property</b>                         |                 |                 |
| Phải trả người bán  | 248,645,404     | 172,456,084     |
| Phải thu khách hàng   | 27,799,656,961  | 29,241,936,765  |
| Nhận đặt cọc  | 44,158,396,184  | 14,158,396,184  |
| <b>Công ty cổ phần Xây dựng - Kinh doanh nhà Phạm Gia</b>   |                 |                 |
| Phải thu khác   | -               | 54,802,850,000  |
| <b>Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phúc</b>               |                 |                 |
| Phải trả khác   | 16,498,972,603  | 28,569,211,817  |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land</b>               |                 |                 |
| Phải thu khách hàng   | 5,725,210,345   | 8,860,125,787   |
| <b>Công ty Cổ Phần Bến du thuyền Đà Nẵng</b>                |                 |                 |
| Phải trả khác   | 435,934,980,548 | 683,600,000,000 |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy điện Quốc Cường</b> |                 |                 |
| Phải trả khác   | 135,301,781,918 | -               |
| <b>Ông Lâu Đức Duy</b>                                      |                 |                 |
| Phải trả khác   | 274,071,656,541 | -               |

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

| Chỉ tiêu           | % Tăng/ giảm | Quý IV Năm 2025 | Quý IV Năm 2024 |
|--------------------|--------------|-----------------|-----------------|
|                    |              | Triệu đồng      | Triệu đồng      |
| Doanh thu          | -82%         | 85.009          | 463.363         |
| Lợi nhuận sau thuế | 158%         | 141.065         | 54.766          |

+ Doanh thu: Doanh thu các hoạt động trong quý 4/2025 giảm so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ giảm 82%, tương ứng giá trị giảm 378.354 triệu đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận quý 4/2025 tăng 158% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng giá trị tăng 86.298 triệu đồng.

**33. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH**

Công ty không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hoàng Phương

Gia Lai, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Cường



CÔNG TY CP QUỐC CƯỜNG GIA LAI  
QUOC CUONG GIA LAI  
JOINT STOCK COMPANY  
Số: 30.01/GT-QCG

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế  
trên 10% giữa hai kỳ báo cáo/  
Explanation for the fluctuations in Profit  
after tax, which is greater than 10%,  
between two reporting periods

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
Independence – Freedom – Happiness  
----- o0o -----

Tp.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026  
Ho Chi Minh City, January 30, 2026

**Kính gửi:**

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GDCK THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

**To:**

- THE STATE SECURITIES COMMISSION  
- HOCHIMINH STOCK EXCHANGE

Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai (mã chứng khoán: QCG) giải trình chênh lệch doanh thu và lợi nhuận quý 4/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau/Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company (Stock code: QCG) explains the difference in revenue and profit in the fourth quarter of 2025 compared to the same period last year as follows:

Đvt: triệu đồng/Unit: Million VND

| Stt/<br>No | Chỉ tiêu/Item   | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 | Chênh lệch/<br>Difference |
|------------|---|------------|------------|---------------------------|
| A          | BCTC RIÊNG/AUDITED<br>SEPARATE FINANCIAL<br>STATEMENTS        |            |            |                           |
| 1          | Doanh thu/ Net revenue  | 85.009     | 463.363    | (378.354)                 |
| 2          | Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Net<br>profit after tax              | 141.064    | 54.766     | 86.298                    |
| B          | BCTC HỢP NHẤT/AUDITED<br>CONSOLIDATED FINANCIAL<br>STATEMENTS |            |            |                           |
| 1          | Doanh thu/ Net revenue  | 119.284    | 485.753    | (366.469)                 |
| 2          | Lợi nhuận sau thuế TNDN/ Net<br>profit after tax              | 137.225    | 63.183     | 74.042                    |

**Nguyên nhân:** Doanh thu quý 4 năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm 2024 là do giảm bàn giao căn hộ cho khách hàng. Lợi nhuận quý 4 năm 2025 tăng so với quý 4 năm 2024 là do chuyển nhượng cổ phần tại các công ty liên kết/The decrease in revenue for the fourth quarter of 2025 compared to the same period in 2024 was due to a decline in the number of apartments handed over to customers. The increased in profit for the fourth quarter of 2025 compared to the same period in 2024 was attributable to the gains from the transfer of share in associate companies.



Trên đây là giải trình về chênh lệch doanh thu và lợi nhuận, Công ty cổ phần Quốc Cường Gia Lai báo cáo để quý cơ quan được biết/Above is the explanation of the difference in revenue and profit, Quoc Cuong Gia Lai Joint Stock Company reports to your agency for information.

**Trân trọng/Sincerely!**

**Nơi nhận/recipients:**

- Như trên/As above;
- Lưu VT/Document

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**GENERAL DIRECTOR**



*Nguyễn Quốc Cường*

