



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 HỢP NHẤT

QUÝ 3 NĂM 2026

Tháng 10/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.387.024.022.607	2.240.725.053.316
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	292.248.969.859	142.343.453.988
111	1. Tiền		284.248.969.859	127.843.453.988
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000	14.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		125.130.000.000	21.647.698.630
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	6	125.130.000.000	21.647.698.630
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		676.650.310.942	792.429.813.870
131	1. Phải thu khách hàng	7	275.984.160.564	559.710.397.124
132	2. Trả trước cho người bán	8	106.234.556.772	95.850.286.065
135	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	296.543.113.606	138.000.650.681
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(2.111.520.000)	(1.131.520.000)
137	7. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.280.191.337.840	1.270.738.082.106
141	1. Hàng tồn kho		1.280.191.337.840	1.274.358.169.097
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(3.620.086.991)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		12.803.403.966	13.566.004.722
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	3.012.073.579	3.648.465.425
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.789.143.053	9.912.327.951
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.187.334	5.211.346
165	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.806.533.017.139	6.503.116.332.822
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	74.312.741.440	74.312.741.440
215	5. Phải thu dài hạn khác		74.312.741.440	74.312.741.440
220	II. Tài sản cố định		256.700.850.193	943.750.296.769
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	209.132.250.193	896.181.696.769
222	Nguyên giá		356.999.671.929	1.431.405.721.992
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(147.867.421.736)	(535.224.025.223)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	47.568.600.000	47.568.600.000
228	Nguyên giá		47.666.600.000	47.666.600.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(98.000.000)	(98.000.000)
240	IV. Bất động sản đầu tư	16	17.746.785.535	18.755.062.771
241	Nguyên giá		33.609.241.205	33.609.241.205
242	Giá trị khấu trừ lũy kế		(15.862.455.670)	(14.854.178.434)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		5.405.417.595.889	5.403.269.910.704
251	1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	12	5.405.232.873.667	5.403.269.910.704
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		184.722.222	-
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn		49.623.085.578	49.623.602.077
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	6	49.715.835.671	49.715.835.671
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(92.750.093)	(92.233.594)
270	VII. Tài sản dài hạn khác		2.731.958.504	13.404.719.061
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	2.731.958.504	13.404.719.061
274	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
279	5. Lợi thế thương mại		-	-
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.193.557.039.746	8.743.841.386.138

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

ĐVT: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.274.134.278.331	3.999.149.900.682
310	I. Nợ ngắn hạn		2.345.358.011.952	3.985.106.539.489
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	31.659.481.593	31.341.633.020
312	2. Người mua trả tiền trước	18	44.298.078.538	909.478.183.976
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	20	74.051.606.392	74.051.606.392
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	66.006.430.577	68.176.822.077
315	5. Phải trả người lao động		803.697.328	1.381.060.736
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	78.353.723.919	73.588.068.964
319	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
320	9. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.676.889.052.052	1.806.039.306.916
321	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	372.963.798.433	1.020.708.814.288
322	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		332.143.120	341.043.120
330	II. Nợ dài hạn		928.776.266.379	14.043.361.193
334	4. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
338	6. Phải trả dài hạn khác	22	391.428.600.000	-
339	7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	537.108.430.800	14.000.000.000
342	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		239.235.579	43.361.193
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	4.919.422.761.415	4.744.691.485.456
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.751.293.100.000	2.751.293.100.000
412	2. Thặng dư vốn		807.235.430.600	807.235.430.600
414	4. Vốn khác thuộc chủ sở hữu		23.900.200.000	23.900.200.000
415	5. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(1.690.000)	(1.690.000)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		35.249.925.221	35.249.925.221
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		924.895.938.261	751.527.900.286
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		929.369.617.837	580.201.945.577
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		(4.473.679.576)	171.325.954.709
429	11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		376.849.857.333	375.486.619.349
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.193.557.039.746	8.743.841.386.138

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

DVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ 01/01 đến 30/09/2026	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		26.771.818.978	111.450.280.314	107.553.061.774	354.009.363.042
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	02			(39.747.814)	0	(39.747.814)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	26	26.771.818.978	111.410.532.500	107.553.061.774	353.969.615.228
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	(22.586.629.370)	(65.664.877.759)	(81.053.691.684)	(219.752.876.551)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.185.189.608	45.745.654.741	26.499.370.090	134.216.738.677
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	127.289.801	225.932.046	844.538.918	390.923.003
8. Chi phí tài chính	23	29	(6.543.638.110)	(7.007.194.787)	(9.518.027.359)	(21.346.381.144)
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		(6.394.871.898)	(6.993.137.852)	(9.092.417.306)	(21.282.138.329)
9. Chi phí bán hàng	25		0	(6.003.644.746)	(24.333.042.328)	(32.689.005.519)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	(4.898.471.455)	(5.944.998.437)	(15.934.148.933)	(14.742.898.071)
11. Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		0	(60.992.291)	0	(92.899.708)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(7.129.630.156)	26.954.756.526	(22.441.309.612)	65.736.477.238
13. Thu nhập khác	31	31	43.375.685.796	6.730.737.366	306.258.518.483	19.190.966.934
14. Chi phí khác	32	31	(43.177.118.139)	(7.650.334.079)	(63.636.711.550)	(38.433.648.557)
15. Lợi nhuận khác	40		198.567.657	(919.596.713)	242.621.806.933	(19.242.681.623)
16. Tổng LN kế toán trước thuế	50		(6.931.062.499)	26.035.159.813	220.180.497.321	46.493.795.615
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	213.120.045	(1.918.997.208)	(45.253.346.977)	(9.984.526.386)
18. T Nhập thuế TNDN hoãn lại	52	33	(239.235.579)	(60.971.622)	(195.874.386)	(2.452.540.776)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(6.957.178.033)	24.055.190.983	174.731.275.958	34.056.728.453
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(4.473.679.576)	23.821.834.091	173.368.037.976	40.041.256.965
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.483.498.457)	233.356.892	1.363.237.982	(5.984.528.512)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(16)	87	630	146

Nguyễn Thị Kim Dung
Người lập

Phạm Hoàng Phương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Như Loan
Tổng giám đốc

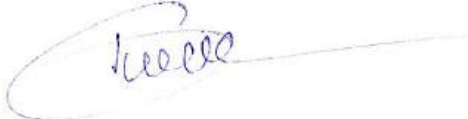
Ngày 24 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
			VNĐ	VNĐ
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		220.180.497.321	46.493.795.615
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		33.913.667.365	51.240.412.965
3	Các khoản dự phòng		2.639.570.492	433.114.605
4	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái		10.253.428	49.427.434
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(244.380.841.085)	(148.803.340)
6	Chi phí đi vay		9.092.417.306	21.282.138.329
7	Các khoản điều chỉnh khác			
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		21.455.564.827	119.350.085.608
9	Tăng giảm các khoản phải thu		120.659.786.174	41.622.718.472
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(7.796.131.706)	59.935.018.094
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		181.448.289.149	(164.137.220.793)
12	Tăng giảm chi phí chờ phân bổ		11.309.152.403	3.216.936.617
14	Chi phí đi vay đã trả		(9.967.182.922)	(22.173.527.660)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(40.522.419.693)	(15.915.063.632)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		276.587.058.232	21.898.946.706
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(602.871.926)	(1.006.440.969)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định, tài sản dài hạn khác		5.534.195.455	
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(103.500.000.000)	
24	Tiền thu hồi từ cho vay		0	1.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		134.693.930.800	54.802.850.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		813.233.438	372.926.214
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		36.938.487.767	55.169.335.245

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VNĐ	
			Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
			VNĐ	VNĐ
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu tiền từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
33	Tiền thu từ đi vay		280.004.816.694	67.207.231.203
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(443.624.582.549)	(105.159.450.687)
36	Chi trả cổ tức			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(163.619.765.855)	(37.952.219.484)
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		149.905.780.144	39.116.062.467
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		142.343.453.988	114.845.142.800
61	ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá		(264.273)	709.521
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		292.248.969.859	153.961.914.788



Nguyễn Thị Kim Dung
 Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2026


 Phạm Hoàng Phương
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Thị Như Loan
 Tổng giám đốc



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3903000116, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 25 tháng 07 năm 2024.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 5, Làng Khum, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30/09/2026, Tập đoàn có các công ty con trực tiếp sau:

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

(*) Tại ngày 30/09/2026, Tập đoàn sở hữu 57,3% (tại ngày 31/12/2025: 57,3%) tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giai Việt. Trong đó, 50% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 7,3% (tại ngày 31/12/2025: 7,3%) tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã.

Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 56 người lao động đang làm việc (số đầu năm là 103 người).

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

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

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

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

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

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

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

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

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

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

Loại trừ giao dịch nội bộ

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

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa

giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh.

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Xác định và phân bổ lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng;

- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tập đoàn đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Tập đoàn không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu;
 - Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.
- Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm;
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

Chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí thuê văn phòng

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

Chi phí chờ phân bổ khác

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

Tài sản cố định hữu hình

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

tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48
Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định: không trích khấu hao.	

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

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

- **Phải trả người bán:** Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn;
- **Chi phí phải trả:** Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước;
- **Phải trả cổ tức lợi nhuận:** Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông,...);
- **Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Ghi nhận chi phí

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

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
- Tiền mặt	21.996.477.743	25.176.783.426
- Tiền gửi không kỳ hạn	262.252.492.116	102.666.670.562
- Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	292.248.969.859	142.343.453.988

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn:

1. Ngân hàng TM Cổ phần Công thương Việt Nam	231.721.910.811	78.407.501.996
--	-----------------	----------------

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

6a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	Tại 30/09/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	125.130.000.000	125.130.000.000	-	21.647.698.630	21.647.698.630	-
Cho vay các bên liên quan	118.000.000.000	118.000.000.000	-	14.500.000.000	14.500.000.000	-
- Ông Lại Thế Hà	7.000.000.000	7.000.000.000	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	31.000.000.000	31.000.000.000	-	11.000.000.000	11.000.000.000	-
- Ông Lầu Đức Duy	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-	-	-
Cho vay các bên khác	7.130.000.000	7.130.000.000	-	7.147.698.630	7.147.698.630	-
- Công ty TNHH Khai Khoáng Bắc Kạn (1)	3.230.000.000	3.230.000.000	-	3.230.000.000	3.230.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Tây Giang (2)	3.900.000.000	3.900.000.000	-	3.900.000.000	3.900.000.000	-
- Các bên khác	-	-	-	17.698.630	17.698.630	-
Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	125.130.000.000	125.130.000.000	-	21.647.698.630	21.647.698.630	-

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

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

6b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chỉ tiêu	Tại 30/09/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	49.715.835.671	49.623.085.578	(92.750.093)	49.715.835.671	49.623.602.077	(92.233.594)
Cộng	<u>49.715.835.671</u>	<u>49.623.085.578</u>	<u>(92.750.093)</u>	<u>49.715.835.671</u>	<u>49.623.602.077</u>	<u>(92.233.594)</u>

Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã (Sông Mã) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302144978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/08/2002, thay đổi lần thứ 13 ngày 23/12/2021. Trụ sở chính của Sông Mã tại 62 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Sông Mã là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 30/09/2026, Công ty đã đầu tư 49.715.835.671 VND, tương đương 14,9% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2026 là 49.715.835.671 VND, tương đương 14,9% vốn điều lệ).

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 30/09/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
	275.984.160.564	-	559.710.397.124	-
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	30.912.131.976		266.814.596.551	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	5.526.118.349	-	5.725.210.345	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	21.915.011.685	-	27.799.656.961	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	-	119.712.003.646	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.992.022.697	-	112.810.750.000	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	766.975.599		766.975.599	
Phải thu khách hàng là bên thứ ba	245.072.028.588		292.895.800.573	
- Công ty TNHH Đầu tư TMDV Thiên Bình	29.677.328.000		29.677.328.000	
- Phải thu của khách hàng khác	215.394.700.588	-	263.218.472.573	-

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	Tại 30/09/2026		Tại 01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Trả trước cho các bên liên quan	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng C-CONSTRUCTION (*)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Trả trước cho các bên thứ ba	56.234.556.772	(2.111.520.000)	45.850.286.065	(1.131.520.000)
- Công ty Cổ phần SXKD Lâm Sản Gia Lai	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
- Công ty Cổ phần TM XD ĐT PT Nhà Hưng Thịnh	49.432.179.700		38.462.023.331	
- Trả trước cho nhà cung cấp khác	5.802.377.072	(1.111.520.000)	6.388.262.734	(131.520.000)
TỔNG CỘNG	106.234.556.772	(2.111.520.000)	95.850.286.065	(1.131.520.000)

9. PHẢI THU KHÁC

9a. Phải thu khác ngắn hạn

	Tại 30/09/2026 (VND)		Tại 01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự
Phải thu các bên liên quan	824.555.723	-	-	-
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	123.644.628	-	-	-
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	377.531.739	-	-	-
- Công ty Cổ phần Lyn Property	205.275.869	-	-	-
- Bà Hà Thị Thu Thủy	118.103.487	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	295.718.557.883	-	138.000.650.681	-
- Tạm nộp liên quan đến vụ án 39-39B Bến Vân Đồn (1)	256.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Ký quỹ, ký cược	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Phải thu khác	14.718.557.883	-	13.000.650.681	-
Cộng	296.543.113.606	-	138.000.650.681	-

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

9b. Phải thu khác dài hạn

	Tại 30/09/2026 (VND)		Tại 01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
- Công ty TNHH MTV ĐT và XD Tân Thuận (2)	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-
Cộng	74.312.741.440	-	74.312.741.440	-

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

Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành văn bản kết luận cuối cùng về nội dung nêu trên. Tập đoàn vẫn đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét tiếp tục triển khai Dự án trong thời gian tới.

10. NỢ XẤU

Đối tượng nợ	Tại 30/09/2026 (VND)			Tại 01/01/2026 (VND)		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán	2.111.520.000	-	(2.111.520.000)	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)
- Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Lâm sản Gia Lai	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-	(1.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Bicem (Tên cũ Công ty Cổ phần Constrexim Bình)	980.000.000	-	(980.000.000)	-	-	-
- Công ty khác	131.520.000	-	(131.520.000)	131.520.000	-	(131.520.000)
Cộng	2.111.520.000	-	(2.111.520.000)	1.131.520.000	-	(1.131.520.000)

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại 30/09/2026 (VND)		Tại 01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ	28.200.471.619	-	29.647.302.420	
- Bất động sản dở dang (1)	613.578.899.963	-	591.768.063.679	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.089.594.967	-	4.089.594.967	
- Chi phí khai thác cao su	7.464.628.648	-	-	
- Sản phẩm	8.359.168.949		19.398.747.642	(3.620.086.991)
- Hàng hóa bất động sản	618.498.573.694	-	629.454.460.389	
Cộng	1.280.191.337.840	-	1.274.358.169.097	(3.620.086.991)

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

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

	Tại 30/09/2026 (VND)		Tại 01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Phước Kiển (*)	5.405.232.873.667	5.405.232.873.667	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704
Cộng	5.405.232.873.667	5.405.232.873.667	5.403.269.910.704	5.403.269.910.704

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

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 Tập đoàn hoàn trả lại đủ số tiền 2.882.800.000.000 đồng 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 Tòa án Nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mới được nhận lại hồ sơ. Tại ngày 30/09/2026 Tập đoàn còn phải hoàn trả 1.471,400 tỷ đồng. Do các hồ sơ cần thiết để tiếp tục triển khai Dự án vẫn đang được Cơ quan Thi hành án tạm giữ, Tập đoàn tạm phân loại chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Dự án vào tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ hoàn trả và nhận lại đầy đủ hồ sơ, Công ty sẽ tiếp tục triển khai Dự án theo kế hoạch.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	(VND)	(VND)
a) Ngắn hạn	3.012.073.579	3.648.465.425
- Chi phí môi giới	2.132.602.196	2.373.066.160
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	235.225.385	200.576.611
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	644.245.998	1.074.822.654
b) Dài hạn	2.731.958.504	13.404.719.061
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.693.808.431	3.655.638.499
- Chi phí hỗ trợ lãi vay	-	3.253.945.863
- Chi phí trả trước dài hạn khác	38.150.073	6.495.134.699
Cộng	5.744.032.083	17.053.184.486

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>Vườn cây cao su</i>	<i>Tổng cộng</i>
NGUYÊN GIÁ	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2026	784.967.446.753	268.210.617.879	76.674.428.992	1.076.187.939	300.477.040.429	1.431.405.721.992
- Tăng trong kỳ	941.905.724	-	781.299.437	30.953.704	-	1.754.158.865
- Giảm trong kỳ	752.709.177.943	262.204.935.438	60.706.608.135	539.487.412	-	1.076.160.208.928
Tại 30/09/2026	33.200.174.534	6.005.682.441	16.749.120.294	567.654.231	300.477.040.429	356.999.671.929

HAO MÒN LUỸ KẾ

Tại 01/01/2026	290.046.698.069	121.647.832.305	40.635.933.064	1.037.374.809	81.856.186.976	535.224.025.223
- Khấu hao tăng trong kỳ	13.648.509.877	5.906.248.817	2.067.744.919	14.997.522	11.267.888.994	32.905.390.129
- Khấu hao giảm trong kỳ	270.813.364.089	121.611.123.452	27.298.018.662	539.487.413	-	420.261.993.616
Tại 30/09/2026	32.881.843.857	5.942.957.670	15.405.659.321	512.884.918	93.124.075.970	147.867.421.736

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2026	494.920.748.684	146.562.785.574	36.038.495.928	38.813.130	218.620.853.453	896.181.696.769
Tại 30/09/2026	318.330.677	62.724.771	1.343.460.973	54.769.313	207.352.964.459	209.132.250.193

Nguyên giá của tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 44.741.045.691 đồng (Tại ngày 01/01/2026 là 41.196.445.921 đồng)

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

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
TSCĐ hữu hình đã thanh lý					
1	Kênh chuyển nước, nhà máy, nhà điều hành, hồ AB	07/01/2012	106.088.917.000	55.896.860.492	50.192.056.508
2	Thiết bị, đường ống áp lực thủy điện Iagrai 1	07/01/2012	95.600.410.567	58.955.784.457	36.644.626.110
3	Chi phí đền bù, quản lý, tư vấn - thủy điện Iagrai 1	07/01/2012	66.157.427.072	35.847.865.749	30.309.561.323
4	Nhà máy thủy điện Iagrai 2	22/08/2017	190.573.857.502	62.238.946.826	128.334.910.676
5	Thiết bị nhà máy thủy điện Iagrai 2	22/08/2017	76.340.277.753	25.876.347.619	50.463.930.134
TSCĐ hữu hình hiện hữu					
1	Vườn cây cao su 2012 khai thác năm 2021	01/01/2022	63.024.483.541	14.177.280.418	48.847.203.123
2	Vườn cây cao su 2011 khai thác năm 2021	01/01/2022	36.493.395.125	8.207.482.710	28.285.912.415
Tổng cộng			634.278.768.560	261.200.568.271	373.078.200.289

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 98.000.000 VND (tại ngày 31/12/2025 là 98.000.000 VND).

Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên tại ngày 30/09/2026:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Quyền sử dụng đất - Nguyễn Chí Thanh, Phường Hội Phú, Tỉnh Gia Lai	21-03-07	47.568.600.000	-	47.568.600.000
	Tổng cộng		47.568.600.000	-	47.568.600.000

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Tại 01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	33.609.241.205	-	-	33.609.241.205
- Nhà và quyền sử dụng đất	33.609.241.205	-	-	33.609.241.205
			-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	(14.854.178.434)	(1.008.277.236)	-	(15.862.455.670)
- Nhà và quyền sử dụng đất	(14.854.178.434)	(1.008.277.236)	-	(15.862.455.670)
Giá trị còn lại	18.755.062.771	(1.008.277.236)	-	17.746.785.535
- Nhà và quyền sử dụng đất	18.755.062.771	(1.008.277.236)	-	17.746.785.535

Danh mục Bất động sản đầu tư chiếm từ 10% tổng giá trị Bất động sản đầu tư trở lên tại ngày 30/09/2026 như sau:

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND
1	Trung tâm thương mại Mansion	27.412.370.931	(15.282.470.175)	12.129.900.756
2	Căn hộ cho thuê Giai Việt	3.776.283.040	(289.515.030)	3.486.768.010
	Tổng cộng	31.188.653.971	(15.571.985.205)	15.616.668.766

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	719.325.563	1.848.645.404
- Công ty Cổ phần Lyn Property	-	1.248.645.404
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000
- Ông Lại Thế Hà	119.325.563	-
Phải trả người bán là bên thứ ba	30.940.156.030	29.492.987.616
- Công ty TNHH MTV PT Công Nghiệp Tân Thuận	7.925.200.000	7.925.200.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.614.885.000	7.614.885.000
- Công ty Cổ phần Cơ Điện Hồng Nguyên Quảng Đông	6.088.254.866	6.088.254.866
- Phải trả các nhà cung cấp khác	9.311.816.164	7.864.647.750
CỘNG	31.659.481.593	31.341.633.020

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên thứ ba (1)	44.298.078.538	909.478.183.976
Cộng	44.298.078.538	909.478.183.976

(1) Là số dư các khoản thanh toán của khách hàng trả trước theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản. Các khoản tiền này Công ty đã hoàn thành thủ tục xuất hóa đơn tài chính cho khách hàng theo quy định của Bộ tài chính và sẽ được ghi nhận là doanh thu khi công ty bàn giao bất động sản hoàn thành cho khách hàng.

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

	Tại 01/01/2026		Số phát sinh trong kỳ		Tại 30/09/2026	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	19.822.550.450	8.665.619.635	15.556.744.897	-	12.931.425.188
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	43.147.089.998	45.253.346.977	40.522.419.693	-	47.878.017.282
- Thuế thu nhập cá nhân	5.211.346	159.985.001	413.655.016	496.330.235	2.187.334	74.285.770
- Thuế tài nguyên	-	1.853.127.417	8.112.583.972	7.781.671.035	-	2.184.040.354
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	89.014.312	1.342.775.981	1.174.742.922	-	257.047.371
- Các loại thuế khác	-	3.105.054.899	3.406.038.494	3.829.478.781	-	2.681.614.612
Cộng	5.211.346	68.176.822.077	67.194.020.075	69.361.387.563	2.187.334	66.006.430.577

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	74.051.606.392	74.051.606.392
Cộng	74.051.606.392	74.051.606.392

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/09/2026 VND	Tại 01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	78.353.723.919	73.588.068.964
- Chi phí lãi vay (*)	50.053.315.563	52.175.871.069
- Chi phí xây dựng	9.641.796.553	-
- Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	1.564.221.338	16.058.242.509
- Chi phí khác	17.094.390.465	5.353.955.386
b) Dài hạn	-	-
Cộng	78.353.723.919	73.588.068.964

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.676.889.052.052	1.806.039.306.916
Phải trả các bên liên quan	154.575.905.171	73.175.585.794
- Công ty Cổ phần Lyn Property (1)	130.000.000.000	44.158.396.184
- Bà Nguyễn Thị Như Loan	409.800.000	409.800.000
- Ông Lầu Đức Duy	6.882.406.541	10.661.669.555
- Bà Lại Thị Hoàng Yến	17.283.698.630	17.289.452.055
- Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	-	656.268.000
Phải trả các bên khác	1.522.313.146.881	1.732.863.721.122
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island (2)	1.471.400.000.000	1.682.800.000.000
- Phí bảo trì phải trả	28.995.133.977	34.435.901.817
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.918.012.904	15.627.819.305
b) Dài hạn	391.428.600.000	-
Phải trả bên liên quan	391.428.600.000	-
- Cty TNHH Đầu Tư TM Dịch Vụ Đại Nam (3)	391.428.600.000	-
TỔNG CỘNG	2.068.317.652.052	1.806.039.306.916

(1) Là khoản Tập đoàn nhận ký quỹ của Công ty Cổ phần Lyn Property theo Hợp đồng môi giới độc quyền

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

Ngày 03/12/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Bản án phúc thẩm số 1125/2024/HS-PT, theo đó Tập đoàn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 2.882.800.000.000 đồng đã nhận theo Hợp đồng nêu trên để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của bị cáo Trương Mỹ Lan. Cơ quan thi hành án hiện đang lưu giữ toàn bộ hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng và các giấy tờ liên quan đến Dự án mà Tập đoàn đã bàn giao cho Sunny Island. Sau khi hoàn trả đầy đủ số tiền 2.882,8 tỷ đồng, Tập đoàn sẽ được nhận lại toàn bộ hồ sơ và giấy tờ liên quan đến Dự án. Tại ngày 30/09/2026, tổng số tiền Tập đoàn đã thanh toán lũy kế là 1.411.400.000.000 đồng; số tiền còn phải hoàn trả là 1.471.400.000.000 đồng.

(3) Là khoản Công ty hợp tác với Công ty TNHH đầu tư thương mại dịch vụ Đại Nam theo Hợp đồng hợp tác số 22.07/HĐHT/QC-ĐN ngày 22/07/2026 cùng hợp tác phát triển Dự án.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 30/09/2026 VND	Trong kỳ (VND)		Tại 01/01/2026 VND
		Tăng	Giảm	
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	372.963.798.433	230.240.816.694	862.085.832.549	1.020.708.814.288
- Vay ngân hàng (i)	56.353.798.433	56.974.816.694	80.544.582.549	79.923.564.288
- Vay cá nhân (ii)	20.030.000.000	37.166.000.000	741.405.250.000	724.269.250.000
- Vay tổ chức	-	-	15.900.000.000	15.900.000.000
- Mượn tiền cá nhân (iii)	236.100.000.000	136.100.000.000	40.136.000.000	140.136.000.000
- Mượn tiền tổ chức (iv)	60.480.000.000	-	-	60.480.000.000
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	537.108.430.800	437.108.430.800	114.000.000.000	14.000.000.000
- Vay ngân hàng (i)	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
- Vay cá nhân (ii)	321.208.430.800	418.072.430.800	110.864.000.000	14.000.000.000
- Vay tiền tổ chức (iv)	15.900.000.000	15.900.000.000	-	-
- Mượn tiền cá nhân	-	3.136.000.000	3.136.000.000	-
Cộng	910.072.229.233	667.349.247.494	976.085.832.549	1.034.708.814.288

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

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

	Tại 30/09/2026 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	46.354.798.433	Từ ngày 23/02/2027 đến 10/09/2027	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	7,8%/năm đến 10,25%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 4 thửa đất tại Khu A2-1 đến Khu A2-4, Khu dân cư Trung Nghĩa, Đường Nam Trân, Phường Hòa Khánh, Đà Nẵng.
Khoản vay 2	9.999.000.000	Ngày 26/06/2027	Bổ sung vốn lưu động	8,1%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 4 thửa đất tại Khu A2-1 đến Khu A2-4, Khu dân cư Trung Nghĩa, Đường Nam Trân, Phường Hòa Khánh, Đà Nẵng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	180.000.000.000	Ngày 15/07/2031	Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện dự án, bao gồm bù đắp các chi phí phát sinh	12%/năm	Pháp lý dự án Bất động sản và Bến du thuyền Đà Nẵng, bao gồm 41 Quyền sử dụng đất phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
Khoản vay 2	20.000.000.000	Ngày 15/07/2031	Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện dự án, bao gồm bù đắp các chi phí phát sinh	12%/năm	
CỘNG	256.353.798.433				

Trong đó:

- Ngắn hạn	56.353.798.433	
- Dài hạn	200.000.000.000	38

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

	Tại 30/09/2026 VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Lại Thị Hoàng Yến	20.030.000.000	Bổ sung vốn lưu động	Chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
Ngắn hạn	20.030.000.000			
Ông Lầu Đức Duy	199.172.825.600	Bổ sung vốn lưu động	Chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
Bà Lại Thị Hoàng Yến	108.035.605.200	Bổ sung vốn lưu động	Chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
Cá nhân khác	14.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	Chưa xác định lãi suất	Vay tín chấp
Dài hạn	321.208.430.800			

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

(iii) Chi tiết các khoản mượn ngắn hạn của cá nhân được trình bày như sau:				
	Tại 30/09/2026 VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	186.100.000.000	Bổ sung vốn lưu động	✓ 0%	Vay tín chấp
Ông Nguyễn Quốc Cường	30.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	✓ 0%	Vay tín chấp
Ông Lại Thế Hà	20.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	✓ 0%	Vay tín chấp
CỘNG	236.100.000.000			
(iv) Mượn tiền ngắn hạn của tổ chức				
	Tại 30/09/2026 VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Ngọc Đông Dương	60.480.000.000	Đền bù cho các hộ dân DA khu dân cư Phước Kiến	0%/năm	Vay tín chấp
CỘNG	60.480.000.000			

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu mua lại của chính mình	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2025	2.751.293.100.000	807.235.430.600	-	35.249.925.221	(1.690.000)	580.201.945.577	378.663.756.420	4.552.642.467.818
- Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			23.900.200.000					23.900.200.000
- Công ty con chia cổ tức bằng tiền							(2.600.000.000)	(2.600.000.000)
- Lãi/Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	171.325.954.709	(577.137.071)	170.748.817.638
Tại 31/12/2025	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.900.200.000	35.249.925.221	(1.690.000)	751.527.900.286	375.486.619.349	4.744.691.485.456
Tại 01/01/2026	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.900.200.000	35.249.925.221	(1.690.000)	751.527.900.286	375.486.619.349	4.744.691.485.456
- Lãi/Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	173.368.037.976	1.363.237.982	174.731.275.958
Tại 30/09/2026	2.751.293.100.000	807.235.430.600	23.900.200.000	35.249.925.221	(1.690.000)	924.895.938.261	376.849.857.333	4.919.422.761.415

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG - GIA LAI
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B 09a - DN/HN

Chủ sở hữu

Bà Nguyễn Thị Như Loan
 Bà Nguyễn Ngọc Huyền My
 Các cổ đông khác
Cộng

Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
Tỷ lệ	Giá trị (VND)	Tỷ lệ	Giá trị (VND)
37,05%	1.019.222.600.000	37,05%	1.019.222.600.000
14,32%	393.849.700.000	14,32%	393.849.700.000
48,64%	1.338.220.800.000	48,64%	1.338.220.800.000
100%	2.751.293.100.000	100%	2.751.293.100.000

24c. Cổ phiếu

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	275.129.310	275.129.310
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>275.129.310</i>	<i>275.129.310</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	275.129.310	275.129.310
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>275.129.310</i>	<i>275.129.310</i>
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ/CP): 10.000		

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

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

25. KHOẢN MỤC NGOẠI BẢNG

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	248,02	274,42
Tương đương VNĐ	6.478.281	6.776.368

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2026 VNĐ	Quý 3/2025 VNĐ
Doanh thu bán hàng	26.771.818.978	111.450.280.314
Doanh thu bất động sản	14.822.546.251	44.802.694.977
Trong đó:		
- Doanh thu từ bên thứ 3	81.818.181	
- Doanh thu từ các bên liên quan	14.740.728.070	
+ Công ty Cổ phần Lyn Property	14.740.728.070	
Doanh thu bán hàng hóa & dịch vụ	11.949.272.727	15.969.090.909
Doanh thu bán điện		50.678.494.428
Các khoản giảm trừ doanh thu		39.747.814
DOANH THU THUẦN	26.771.818.978	111.410.532.500

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bất động sản	10.190.392.816	26.077.724.638
Giá vốn bán hàng hóa	12.396.236.554	16.139.246.983
Giá vốn bán điện	-	23.447.906.138
TỔNG CỘNG	22.586.629.370	65.664.877.759

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi	127.289.801	225.932.046
TỔNG CỘNG	127.289.801	225.932.046

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	6.394.871.898	6.993.137.852
Khác	148.766.212	14.056.935
TỔNG CỘNG	6.543.638.110	7.007.194.787

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Chi phí cho nhân viên	1.676.682.705	1.592.712.707
- Chi phí đồ dùng văn phòng	39.231.001	11.694.942
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	456.167.315	648.801.573
- Thuế, phí và lệ phí	36.397.766	23.270.421
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.495.885.625	2.599.594.495
- Các chi phí khác	1.194.107.043	1.068.924.299
Cộng	4.898.471.455	5.944.998.437

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Thu nhập khác	43.375.685.796	6.730.737.366
Tiền bồi thường hợp đồng	238.662.795	146.806.759
Thu nhập khác	43.137.023.001	6.583.930.607
Chi phí khác	(43.177.118.139)	(7.650.334.079)
Chi phí bồi thường, phạt	(188.719.539)	(2.529.787)
Chi phí khác	(42.988.398.600)	(7.647.804.292)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	198.567.657	(919.596.713)

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 3/2026</u>	<u>Quý 3/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(213.120.045)	1.918.997.208
TỔNG CỘNG	(213.120.045)	1.918.997.208

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	<i>Quý 3/2026</i>	<i>Quý 3/2025</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	239.235.579	60.971.622
Cộng	239.235.579	60.971.622

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<i>Tại 30/09/2026</i>	<i>Tại 30/09/2025</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	173.368.037.976	40.041.256.965
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	275.129.141	275.129.141
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	630	146

35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

36. SƠ ĐƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

36a. Danh sách các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác. Danh sách các bên liên quan của Tập đoàn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 như sau:

TT Bên liên quan	Mối quan hệ
1 Ông Lại Thế Hà	Chủ tịch HĐQT
2 Bà Nguyễn Thị Như Loan	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 12/10/2026)
3 Ông Nguyễn Quốc Cường	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 12/10/2026) Thành viên HĐQT
4 Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT
5 Bà Lại Thị Hoàng Yến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
6 Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	Bên liên quan của TV HĐQT
7 Ông Lầu Đức Duy	Bên liên quan của TV HĐQT
8 Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc Cường Land	Công ty có quan hệ với bên liên quan
9 Công ty Cổ phần Lyn Property	Công ty có quan hệ với bên liên quan
10 Công ty Cổ phần XD C-Construction	Công ty có quan hệ với bên liên quan
11 Cty TNHH Đầu Tư TM Dịch Vụ Đại Nam	Công ty có quan hệ với bên liên quan
12 Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Mã	Đầu tư khác

36b. Số dư với các bên liên quan

	Tại 30/09/2026	Tại 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công Ty CP Đầu Tư Quốc Cường Land	5.526.118.349	5.725.210.345
Công Ty Cổ Phần Lyn Property	21.915.011.685	27.799.656.961
Bà Lại Thị Hoàng Yến	712.003.646	119.712.003.646
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	1.992.022.697	112.810.750.000
Bà Hà Thị Thu Thủy	766.975.599	766.975.599
	30.912.131.976	266.814.596.551
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần XD C-Construction	50.000.000.000	50.000.000.000
	50.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Bà Lại Thị Hoàng Yến	123.644.628	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	377.531.739	-
Bà Hà Thị Thu Thủy	118.103.487	-
Công ty Cổ phần Lyn Property	205.275.869	-
	824.555.723	-
Phải trả người bán ngắn hạn		
Ông Lại Thế Hà	119.325.563	-
Bà Nguyễn Thị Như Loan	600.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Lyn Property	-	1.248.645.404
	719.325.563	1.848.645.404

Số dư với các bên liên quan(tiếp theo)

Phải trả ngắn hạn khác

Bà Nguyễn Thị Như Loan	409.800.000	409.800.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	-	656.268.000
Ông Lầu Đức Duy	6.882.406.541	10.661.669.555
Bà Lại Thị Hoàng Yến	17.283.698.630	17.289.452.055
Công ty Cổ phần Lyn Property	130.000.000.000	44.158.396.184
	154.575.905.171	73.175.585.794

Phải trả dài hạn khác

Cty TNHH Đầu Tư TM Dịch Vụ Đại Nam	391.428.600.000	-
	391.428.600.000	-

Phải thu về cho vay

Ông Lại Thế Hà	7.000.000.000	3.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Như Loan	31.000.000.000	11.000.000.000
Ông Lầu Đức Duy	80.000.000.000	-
	118.000.000.000	14.500.000.000

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Ông Lại Thế Hà	20.000.000.000	20.000.000.000
Ông Nguyễn Quốc Cường	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Nguyễn Ngọc Huyền My	186.100.000.000	50.000.000.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	20.030.000.000	-
	256.130.000.000	100.000.000.000

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Ông Lầu Đức Duy	199.172.825.600	383.269.250.000
Bà Lại Thị Hoàng Yến	108.035.605.200	341.000.000.000
	307.208.430.800	724.269.250.000

37. CHÊNH LỆCH DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN SO CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>% Tăng/ giảm</i>	<i>Quý 3/2026</i> <i>Triệu đồng</i>	<i>Quý 3/2025</i> <i>Triệu đồng</i>
Doanh thu	-76%	26.771	111.450
Lợi nhuận sau thuế	-129%	(6.957)	24.055

+ Doanh thu: Doanh thu các hoạt động trong quý 3/2026 giảm so với cùng kỳ năm trước với tỷ lệ giảm 76%, tương ứng giá trị giảm 84.679 triệu đồng.

+ Lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận quý 3/2026 giảm 129% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng giá trị giảm 31.012 triệu đồng.



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

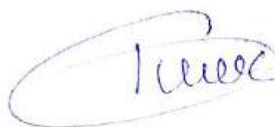
Liên quan đến số dư nợ phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Sunny Island tại ngày 30/09/2026 là 1.471,4 tỷ đồng. Ngày 07/10/2026 Tập đoàn đã thanh toán 50 tỷ đồng cho Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

Liên quan đến vụ án “39-39B Bến Vân Đồn”, ngày 09/10/2026 Tòa Phúc thẩm Tòa án Nhân Dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành bản án phúc thẩm.

Ngoài các sự kiện trên, Tập đoàn không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Phê duyệt, ngày 24 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Dung

Kế toán trưởng



Phạm Hoàng Phương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Như Loan

