Tại thời điểm công bố dự thảo các tài liệu cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 ngày 27/3/2026, một số chỉ tiêu tài chính và các thuyết minh liên quan vẫn đang trong quá trình đối soát cuối cùng với đơn vị kiểm toán độc lập.

DỰ THẢO

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI
DN: C=VN, L=GIA LAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HOÀNG ANH GIA LAI, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:5900377720
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.27 16:24:46+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

NỘI DUNG

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 49

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 5900377720, do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) Tỉnh Gia Lai cấp ngày 1 tháng 6 năm 2006 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 124/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 15 tháng 12 năm 2008 với mã giao dịch "HAG".

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp, mười ba (13) công ty con gián tiếp, và bốn (4) chi nhánh.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là quản lý các khoản đầu tư; kinh doanh vật tư và máy móc thiết bị ngành trồng trọt và chăn nuôi; dịch vụ nông nghiệp; cơ khí; và kinh doanh khách sạn.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Số 15, Đường Trường Chinh, Phường Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc tọa lạc tại Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	
Ông Đoàn Nguyên Đức	Chủ tịch	
Ông Võ Trường Sơn	Thành viên	
Bà Võ Thị Mỹ Hạnh	Thành viên	
Bà Hồ Thị Kim Chi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Bà Hà Kiết Trân	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Bùi Lê Quang	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Văn Dai	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm soát ("BKS") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*	
Bà Đỗ Trần Thùy Trang	Trưởng ban	
Bà Đoàn Nguyễn Minh Hòa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Bà Đinh Thị Lê Sa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025
Ông Phạm Ngọc Châu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	*Chức vụ*
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Tổng Giám đốc
Bà Hồ Thị Kim Chi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Xuân Thắng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính tổng hợp cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp; và
- lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính tổng hợp của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính tổng hợp. Công ty đã lập báo cáo tài chính tổng hợp này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp cần đọc báo cáo tài chính tổng hợp này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Xuân Thắng
Tổng Giám đốc

Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

DỰ THẢO NGÀY 27/03/2026

Số tham chiếu: 11576751/68580807-YE-R

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") được lập vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán tổng hợp vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

DỰ THẢO NGÀY 27/5/2026

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Vũ Trường	Huỳnh Ngọc Minh Trân
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1	Số: 4637-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngàn VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.678.753.019**	**1.455.657.275**
110	***I. Tiền***	***4***	***646.021.524***	***4.164.549***
111	1. Tiền		646.021.524	4.164.549
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.028.508.687***	***1.447.158.633***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	19.910.791	23.096.788
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.140.571	313.099.268
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	21.554.573	87.637.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.833.603.949	1.949.919.260
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 6, 7, 8	(874.701.197)	(926.594.433)
140	***III. Hàng tồn kho***	***9***	***641.907***	***796.673***
141	1. Hàng tồn kho		2.983.482	3.138.248
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.341.575)	(2.341.575)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***3.580.901***	***3.537.420***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		16.146	1.925
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		437.176	407.916
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.127.579	3.127.579
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**13.849.992.568**	**13.293.317.837**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.761.464.420***	***1.500.126.745***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	400.000.000	999.457.034
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.361.464.420	500.669.711
220	***II. Tài sản cố định***		***120.223.347***	***119.476.950***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	94.828.168	94.198.771
222	Nguyên giá		217.359.756	212.113.628
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(122.531.588)	(117.914.857)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	25.395.179	25.278.179
228	Nguyên giá		40.240.952	40.095.952
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.845.773)	(14.817.773)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***48.802.868***	***34.296.263***
231	1. Nguyên giá		63.456.715	47.003.809
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.653.847)	(12.707.546)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.494.550***	***17.742.936***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.494.550	17.742.936
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***11.911.743.493***	***11.620.880.529***
251	1. Đầu tư vào công ty con		12.184.027.219	11.891.977.939
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	5.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		916.380.007	916.380.007
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.188.663.733)	(1.192.477.417)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***6.263.890***	***794.414***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.513.797	794.414
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.2	4.750.093	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**15.528.745.587**	**14.748.975.112**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngàn VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.992.483.309**	**7.562.900.411**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.977.453.444***	***6.213.254.064***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	40.853.050	55.391.202
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	7.699.917	14.949.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.020.466	2.588.975
314	4. Phải trả người lao động		5.811.740	5.536.555
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.021.108.360	3.808.273.562
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.783.856.401	407.905.069
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.099.000.000	1.918.506.151
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		103.510	103.510
330	***II. Nợ dài hạn***		***15.029.865***	***1.349.646.347***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	163.412.260
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	7.666.626	7.666.626
338	3. Vay dài hạn	20	-	1.171.204.222
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.2	1.998.405	1.998.405
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	3.14	5.364.834	5.364.834
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**10.536.262.278**	**7.186.074.701**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21.1***	***10.536.262.278***	***7.186.074.701***
411	1. Vốn cổ phần		12.674.679.470	10.574.679.470
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*12.674.679.470*	*10.574.679.470*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		408.450.000	-
415	3. Cổ phiếu quỹ		(686.640)	(686.640)
421	4. Lỗ lũy kế		(2.546.180.552)	(3.387.918.129)
421a	*- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước*		*(3.390.990.129)*	*(3.122.155.471)*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) năm nay*		*844.809.577*	*(265.762.658)*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**15.528.745.587**	**14.748.975.112**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

Phạm Thị Thu Hà	Lê Trương Y Trâm	Nguyễn Xuân Thắng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngàn VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**9.860.392**	**18.415.919**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**23**	**(6.383.623)**	**(14.553.833)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.476.769**	**3.862.086**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**22.2**	**106.655.923**	**142.041.101**
22	**5. Chi phí tài chính**	**24**	**784.413.754**	**(333.264.096)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(247.442.054)*	*(459.188.565)*
25	**6. Chi phí bán hàng**	**25**	**(3.219.031)**	**(3.121.600)**
26	**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**25**	**(16.805.282)**	**(55.892.132)**
30	**8. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh**		**874.522.133**	**(246.374.641)**
31	**9. Thu nhập khác**	**26**	**441.506**	**412.989**
32	**10. Chi phí khác**	**26**	**(34.904.155)**	**(22.168.505)**
40	**11. Lỗ khác**	**26**	**(34.462.649)**	**(21.755.516)**
50	**12. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**840.059.484**	**(268.130.157)**
51	**13. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**27.1**	**-**	**(37.670)**
52	**14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**27.2**	**4.750.093**	**2.405.169**
60	**15. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN**		**844.809.577**	**(265.762.658)**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

Phạm Thị Thu Hà Người lập	Lê Trương Y Trâm Kế toán trưởng	Nguyễn Xuân Thắng Tổng Giám đốc

Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngàn VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế**		**840.059.484**	**(268.130.157)**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	10, 11, 12	6.591.032	6.583.948
03	Hoàn nhập dự phòng		(42.756.200)	(128.326.513)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(13.938.107)	(9.325.670)
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(75.772.555)	(119.134.036)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	24	(817.432.327)	459.188.565
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(103.248.672)**	**(59.143.863)**
09	Tăng các khoản phải thu		(445.572.465)	(40.849.071)
10	Giảm hàng tồn kho		154.766	894.496
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.421.764.100	(64.508.494)
12	Tăng chi phí trả trước		(733.604)	(117.019)
14	Tiền lãi vay và lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") đã trả		(600.000.000)	(55.443.666)
15	Thuế TNDN đã nộp	27.1	(37.670)	(27.996.398)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.072.000)	(2.917.360)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**269.254.455**	**(250.081.375)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ		(5.595.648)	(1.637.491)
23	Tiền chi cho vay		-	(907.273.333)
24	Tiền thu hồi cho vay		311.279.006	1.020.281.565
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	434.414.952
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức		72.919.162	266.513.515
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**378.602.520**	**812.299.208**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngàn VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	-	1.300.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(6.000.000)	(1.866.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(6.000.000)**	**(566.000.000)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**641.856.975**	**(3.782.167)**
60	**Tiền đầu năm**		**4.164.549**	**7.946.716**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**646.021.524**	**4.164.549**

Phạm Thị Thu Hà	Lê Trương Y Trâm	Nguyễn Xuân Thắng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 5900377720, do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Gia Lai) cấp ngày 1 tháng 6 năm 2006 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") theo Quyết định số 124/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 15 tháng 12 năm 2008 với mã giao dịch "HAG".

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp, mười ba (13) công ty con gián tiếp, và bốn (4) chi nhánh với chi tiết như sau:

	Tên công ty	*Trụ sở*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
	Lĩnh vực nông nghiệp				
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai (trước đây là Công ty TNHH Hưng Thắng Lợi Gia Lai)	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	99,00	98,78
(2)	Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Champasak, Lào	Đang hoạt động	100,00	98,78
(3)	Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Khăn Xay	Attapeu, Lào	Đang hoạt động	100,00	98,78
(4)	Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	85,00	85,00
(5)	Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	86,50	90,45
(6)	Công ty Cổ phần Lê Me	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	100,00	87,74
(7)	Công ty TNHH Sản xuất Bột mì	Stung Treng, Campuchia	Đang hoạt động	100,00	87,74
(8)	Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Bolaven	Champasak, Lào	Đang hoạt động	100,00	98,78
(9)	Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Hoàn Thịnh Attapeu	Attapeu, Lào	Đang hoạt động	100,00	97,49
(10)	Công ty Cổ phần Chế biến thức ăn gia súc Trà Bá	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	100,00	97,49
(11)	Công ty Cổ phần Nông Nghiệp Mang Yang	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	82,93	82,93
(12)	Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Souk Houng Heang	Champasak, Lào	Trước hoạt động *(i)*	100,00	98,78
(13)	Công ty Cổ phần Thủy sản Cá Tầm Bolaven	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	100,00	98,74
(14)	Công ty Cổ phần Nông nghiệp Mang Yang	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	85,00	82,93
(15)	Công ty Cổ phần Nông nghiệp Phú Quý Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	99,00	92,20
(16)	Công ty TNHH Phát triển Nông Lâm nghiệp Sanamxay	Attapeu, Lào	Đang hoạt động	91,23	84,12
(17)	Công ty TNHH MTV Phát triển Nông Lâm nghiệp Saysetha	Attapeu, Lào	Đang hoạt động	91,23	84,12

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp, mười ba (13) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Lĩnh vực kinh doanh và dịch vụ

(1)	Công ty Cổ phần Thể thao LPBank Hoàng Anh Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	100,00	97,50
(2)	Công ty TNHH Hoàng Anh Gia Lai Vientiane	Viêng Chăn, Lào	Trước hoạt động *(ii)*	100,00	100,00

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có sáu (6) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, và bốn (4) chi nhánh với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	*Trụ sở*	*Tình trạng hoạt động*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc:				
Dịch vụ hàng hóa - xây dựng				
(1) Chi nhánh Nguyên vật liệu - Hoàng Anh Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	-	-
(2) Chi nhánh Cơ khí - Hoàng Anh Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	-	-
(3) Chi nhánh Chế biến Hoa quả - Hoàng Anh Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	-	-
Quản lý bất động sản và khách sạn				
(4) Khách sạn Hoàng Anh Gia Lai	Gia Lai, Việt Nam	Đang hoạt động	-	-

(i) Tình trạng trước hoạt động là tình trạng công ty con đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản, vẫn chưa bắt đầu hoạt động kinh doanh chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Hoạt động chính được đăng ký của Công ty là quản lý các khoản đầu tư; kinh doanh vật tư và máy móc thiết bị ngành trồng trọt và chăn nuôi; dịch vụ nông nghiệp; cơ khí.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc tại Số 15, Đường Trường Chinh, Phường Pleiku, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc tọa lạc tại Tỉnh Gia Lai.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 143 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 154).

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty có các công ty con như được trình bày trong *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 13.1* của báo cáo tài chính tổng hợp. Công ty đã lập báo cáo tài chính tổng hợp này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp cần đọc báo cáo tài chính tổng hợp này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty (bao gồm báo cáo của Hội sở và các chi nhánh hạch toán phụ thuộc) được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("Ngàn VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính tổng hợp được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính tổng hợp bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND. Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("Ngàn VND").

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

2.7 Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 2.546.144.366 ngàn VND và nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 3.298.669.146 ngàn VND. Ngoài ra tại ngày này, Công ty cũng đang chưa thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn như được trình bày tại *Thuyết minh số 20* của báo cáo tài chính tổng hợp.

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty đã lập kế hoạch dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo dựa vào kỳ vọng về (i) dòng tiền hoạt động kinh doanh tạo ra từ các dự án kinh doanh chính đang triển khai, (ii) giá trị thu hồi từ việc thanh lý một phần các khoản đầu tư tài chính và các khoản cho vay từ các đối tác, (iii) nguồn thu khác từ hoạt động tài chính liên quan đến việc phát hành trái phiếu riêng lẻ cùng với việc đạt được thỏa thuận miễn giảm nghĩa vụ thanh toán với bên cho vay. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc dự kiến Công ty sẽ có thể tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày của báo cáo tài chính tổng hợp này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Dựa trên cơ sở này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

DỰ THẢO NGÀY 12/3/2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính .

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa	-	Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	Giá gốc thành phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa và các loại hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

DỰ THẢO - NGÀY 27/3/2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"), Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Vườn cây ăn quả	20 năm
Quyền sử dụng đất	20 năm
Chương trình phần mềm	5 - 8 năm
Tài sản khác	8 - 15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích hao mòn.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và/hoặc giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
Quyền sử dụng đất	36 - 43 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán tổng hợp sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó vào thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán tổng hợp. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động phát sinh trong năm.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hay dài hạn trên bảng cân đối kế toán tổng hợp và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn; và
- Các khoản chi phí trả trước khác.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu của Công ty được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo giá gốc và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng Quản trị đề nghị và được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập nhằm đem lại phúc lợi chung, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán tổng hợp.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện, trừ đi các khoản giảm giá, chiết khấu và các khoản thuế không hoàn lại.

HỦY THEO NGÀY 27/3/2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THAO NGÀY 27/4/2026

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	514.414	601.565
Tiền gửi ngân hàng	645.507.110	3.562.984
TỔNG CỘNG	**646.021.524**	**4.164.549**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Ngàn VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.138.958	20.432.243
Phải thu tiền thanh lý tài sản cố định	974.763	1.694.763
Phải thu tiền bán căn hộ	797.070	969.782
TỔNG CỘNG	**19.910.791**	**23.096.788**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 28)	*12.197.102*	*13.514.674*
Phải thu các bên thứ ba	*7.713.689*	*9.582.114*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi	(9.227.780)	(13.546.848)
GIÁ TRỊ THUẦN	**10.683.010**	**9.549.940**

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi như sau:

Ngàn VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	13.546.848	12.537.759
Cộng: Dự phòng lập trong năm	-	2.936.968
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(4.319.068)	(1.927.879)
Số cuối năm	9.227.780	13.546.848

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	28.140.571	313.099.268
Trong đó:		
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	*20.243.255*	*309.421.541*
Trả trước cho các bên thứ ba	*7.897.316*	*3.677.727*
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(2.819.486)	(2.167.366)
GIÁ TRỊ THUẦN	**25.321.085**	**310.931.902**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi như sau:

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	2.167.366	298.180
Cộng: Dự phòng lập trong năm	652.120	1.869.186
Số cuối năm	2.819.486	2.167.366

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn các bên thứ ba	21.554.573	25.915.076
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(TM số 28) (i)*	-	61.722.674
	21.554.573	87.637.750
Dài hạn		
Cho vay dài hạn các bên liên quan *(TM số 28) (i)*	400.000.000	999.457.034
TỔNG CỘNG	**421.554.573**	**1.087.094.784**
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(62.161.544)	(60.748.377)
GIÁ TRỊ THUẦN	**359.393.029**	**1.026.346.407**

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu về cho vay khó đòi như sau:

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	60.748.377	61.359.348
Cộng: Dự phòng lập trong năm	1.413.167	35.687.796
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(36.298.767)
Số cuối năm	62.161.544	60.748.377
Trong đó:		
Ngắn hạn	*62.161.544*	*60.748.377*
Dài hạn	-	-

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp cho các bên liên quan có thời hạn hoàn trả từ năm 2025 đến năm 2029 và hưởng lãi suất 7,95 - 12%/năm.

TỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

8. PHẢI THU KHÁC

Ngàn VND

	Năm nay	*Năm trước*
Ngắn hạn		
Chi hộ	1.813.654.348	1.892.832.548
Tạm ứng cho nhân viên	11.872.765	10.190.992
Phải thu lãi cho vay	2.085.798	42.487.317
Phải thu khác	5.991.038	4.408.403
	1.833.603.949	1.949.919.260
Dài hạn		
Cho mượn	1.313.471.186	-
Phải thu lãi cho vay	47.993.234	47.244.711
Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (“HTKD”)	-	453.425.000
	1.361.464.420	500.669.711
TỔNG CỘNG	**3.195.068.369**	**2.450.588.971**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)	*1.801.614.402*	*1.913.495.400*
Phải thu dài hạn các bên liên quan (TM số 28)	*1.361.464.420*	*47.244.711*
Phải thu các bên thứ ba	*31.989.547*	*489.848.860*
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(800.492.386)	(850.131.842)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.394.575.983**	**1.600.457.129**

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu khác khó đòi như sau:

Ngàn VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	850.131.842	852.801.123
Cộng: Dự phòng lập trong năm	-	2.972.948
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(49.639.456)	(5.642.229)
Số cuối năm	800.492.386	850.131.842
Trong đó:		
Ngắn hạn	*800.492.386*	*850.131.842*
Dài hạn	-	-

9. HÀNG TỒN KHO

Ngàn VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nguyên vật liệu	1.791.187	1.936.837
Hàng hóa	982.376	982.376
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	151.584	160.700
Thành phẩm	58.335	58.335
TỔNG CỘNG	**2.983.482**	**3.138.248**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.341.575)	(2.341.575)
GIÁ TRỊ THUẦN	**641.907**	**796.673**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*	*Thiết bị văn phòng*	*Vườn cây ăn quả*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá							
Số đầu năm	153.099.823	16.666.600	31.650.519	3.899.186	6.689.440	108.060	212.113.628
Mua mới	-	-	5.048.600	197.528	-	-	5.246.128
Số cuối năm	153.099.823	16.666.600	36.699.119	4.096.714	6.689.440	108.060	217.359.756
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	*15.295.803*	*15.487.524*	*19.573.604*	*2.790.877*	*6.689.440*	*108.060*	*59.945.308*
Giá trị khấu hao lũy kế							
Số đầu năm	(60.874.026)	(16.397.207)	(30.250.755)	(3.595.369)	(6.689.440)	(108.060)	(117.914.857)
Khấu hao trong năm	(3.130.284)	(36.773)	(1.222.557)	(227.117)	-	-	(4.616.731)
Số cuối năm	(64.004.310)	(16.433.980)	(31.473.312)	(3.822.486)	(6.689.440)	(108.060)	(122.531.588)
Giá trị còn lại							
Số đầu năm	92.225.797	269.393	1.399.764	303.817	-	-	94.198.771
Số cuối năm	89.095.513	232.620	5.225.807	274.228	-	-	94.828.168
Trong đó:							
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (TM số 20)	*54.254.473*	-	*5.225.807*	*3.653.819*	*6.689.440*	-	*69.823.539*

DỰ THẢO NGÀY 27/2/2026

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	25.278.179	14.817.773	40.095.952
Mua mới	-	145.000	145.000
Số cuối năm	25.278.179	14.962.773	40.240.952
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*14.817.773*	*14.817.773*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(14.817.773)	(14.817.773)
Khấu hao trong năm	-	(28.000)	(28.000)
Số cuối năm	-	(14.845.773)	(14.845.773)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	25.278.179	-	25.278.179
Số cuối năm	25.278.179	117.000	25.395.179
Trong đó:			
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay của Công ty (TM số 20)	*25.278.179*	-	*25.278.179*

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá	
Số đầu năm	47.003.809
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	16.452.906
Số cuối năm	63.456.715
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(12.707.546)
Hao mòn trong năm	(1.946.301)
Số cuối năm	(14.653.847)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	34.296.263
Số cuối năm	48.802.868
Trong đó:	
Thế chấp để đảm bảo các khoản vay của Công ty (TM số 20)	*32.404.806*

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.564.768	3.663.002
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.087.999	2.072.321

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường của các tài sản, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty con *(TM số 13.1)*	12.184.027.219	11.891.977.939
Đầu tư vào công ty liên kết *(TM số 13.2)*	-	5.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(TM số 13.3)*	916.380.007	916.380.007
TỔNG CỘNG	**13.100.407.226**	**12.813.357.946**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.188.663.733)	(1.192.477.417)
GIÁ TRỊ THUẦN	**11.911.743.493**	**11.620.880.529**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
		%	*Ngàn VND*	*Ngàn VND*	*%*	*Ngàn VND*	*Ngàn VND*
Công ty Cổ phần Lê Me	Chăn nuôi và trồng trọt	87,74	3.450.326.000	-	87,74	3.450.326.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai *(*)*	Nông nghiệp	99,00	3.289.291.000	(712.985.120)	98,78	2.989.291.000	(712.985.121)
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang *(**)*	Chăn nuôi và trồng trọt	86,50	2.745.600.000	-	95,45	2.745.600.000	-
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Chăn nuôi và trồng trọt	85,00	2.591.261.613	-	85,00	2.591.261.613	-
Công ty Cổ phần Thể thao LPBank Hoàng Anh Gia Lai	Câu lạc bộ bóng đá	97,50	89.769.616	(89.769.616)	97,50	89.769.616	(89.769.616)
Công ty TNHH Hoàng Anh Gia Lai Vientiane	Quản lý bất động sản và khách sạn	100,00	17.778.990	(17.778.990)	100,00	17.778.990	(17.778.990)
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Kon Thụp *(***)*	Chăn nuôi và trồng trọt	-	-	-	88,03	7.950.720	(7.950.720)
TỔNG CỘNG			**12.184.027.219**	**(820.533.726)**		**11.891.977.939**	**(828.484.447)**

(*) Vào ngày 13 tháng 10 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai đã hoàn tất việc phát hành 40.000.000 cổ phần với mệnh giá (10.000 VND/cổ phần) cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu tại ngày phát hành. Công ty đã đăng ký mua 30.000.000 cổ phần trong tổng số 39.512.000 cổ phần được phân bổ cho Công ty và chuyển nhượng quyền mua số cổ phần còn lại cho các cổ đông hiện hữu khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Anh Gia Lai. Việc góp vốn được thực hiện thông qua việc chuyển đổi các khoản phải thu cho vay và lãi phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai giảm từ 98,78% xuống còn 93,13%.

(**) Vào ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang đã hoàn tất việc phát hành 16.500.000 cổ phần với mệnh giá (10.000 VND/cổ phần) cho ông Trần Quang Dũng – một cổ đông hiện hữu. Việc góp vốn được thực hiện bằng tiền mặt. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang giảm từ 95,45% xuống còn 86,50%.

(***) Vào ngày 26 tháng 2 năm 2025, Công ty Cổ phần Nông nghiệp Kon Thụp đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để giải thể hoạt động, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/25/NQHĐQT-HAGL ngày 7 tháng 1 năm 2025.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
		%	*Ngàn VND*	*Ngàn VND*	*%*	*Ngàn VND*	*Ngàn VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Á Đông	Tư vấn và thiết kế	-	-	-	25,00	5.000.000	(5.000.000)

Vào ngày 20 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Á Đông với giá trị chuyển nhượng là 6.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Á Đông không còn là công ty liên kết của Công ty.

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
		%	*Ngàn VND*	*Ngàn VND*	*%*	*Ngàn VND*	*Ngàn VND*
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai (“HNG”) *(*)*	Trồng cây công nghiệp và nông nghiệp	8,24	909.019.966	(360.769.966)	8,24	909.019.966	(351.632.929)
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	Truyền thông	2,00	6.200.000	(6.200.000)	2,00	6.200.000	(6.200.000)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Hàng không Viễn Đông	Thương mại và vận tải	-	1.160.041	(1.160.041)	-	1.160.041	(1.160.041)
TỔNG CỘNG			**916.380.007**	**(368.130.007)**		**916.380.007**	**(358.992.970)**

(*) Toàn bộ cổ phiếu HNG thuộc sở hữu của Công ty đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay *(TM số 20)*..

Vào ngày 16 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 91.375.000 cổ phiếu HNG cho các nhà đầu tư khác, với tổng giá trị chuyển nhượng là 593.937.500 ngàn VND và ghi nhận khoản lợi nhuận từ việc thanh lý là 45.093.562 ngàn VND.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Ngàn VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công cụ, dụng cụ	1.216.317	238.120
Chi phí trả trước khác	297.480	556.294
TỔNG CỘNG	**1.513.797**	**794.414**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả người bán hàng hóa và dịch vụ	40.727.050	55.265.202
Phải trả người bán máy móc và thiết bị	126.000	126.000
TỔNG CỘNG	**40.853.050**	**55.391.202**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	*15.469.983*	*26.958.121*
Phải trả cho các bên thứ ba	*25.383.067*	*28.433.081*

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Ngàn VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận ứng trước của khách hàng	7.699.917	14.949.040
Trong đó:		
Ứng trước từ các bên liên quan (TM số 28)	*6.356.567*	*13.527.278*
Ứng trước từ các bên thứ ba	*1.343.350*	*1.421.762*

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Ngàn VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế giá trị gia tăng	1.499.165	978.283	(1.671.148)	806.300
Thuế thu nhập cá nhân	723.998	21.110.516	(3.620.348)	18.214.166
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(TM số 27.1)*	103.625	-	(103.625)	-
Khác	262.187	865.953	(1.128.140)	-
TỔNG CỘNG	**2.588.975**	**22.954.752**	**(6.523.261)**	**19.020.466**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.997.936.672	3.786.553.095
Chi phí phát hành trái phiếu	15.413.409	15.908.108
Chi phí lãi HĐHTKD	2.427.180	2.427.180
Khác	5.331.098	3.385.179
	2.021.108.360	3.808.273.562
Dài hạn		
Chi phí lãi vay	-	163.412.260
TỔNG CỘNG	**2.021.108.360**	**3.971.685.822**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phải trả tiền mượn từ các cá nhân và các công ty *(i)*	1.746.328.174	377.057.289
Phải trả do thu hộ	34.111.498	27.922.021
Khác	3.416.729	2.925.759
	1.783.856.401	407.905.069
Dài hạn		
Phải trả do thu hộ	7.666.626	7.666.626
TỔNG CỘNG	**1.791.523.027**	**415.571.695**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn các bên liên quan (TM số 28)	*1.721.543.701*	*345.595.002*
Phải trả các bên thứ ba	*69.979.326*	*69.976.693*

(i) Khoản này thể hiện các khoản vay không lãi suất và không yêu cầu tài sản đảm bảo từ các cá nhân, các công ty khác và các bên liên quan của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của Công ty.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

20. VAY

Ngàn VND

	Số đầu năm	*Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu*	*Chuyển đổi sang nợ vay (*)*	*Phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ (**)*	*Trả nợ gốc*	*Phân loại trái phiếu dài hạn đến hạn trả*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn	**1.918.506.151**	**9.493.849**	**-**	**(1.642.000.000)**	**(6.000.000)**	**819.000.000**	**1.099.000.000**
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm *(TM số 20.1)*	1.918.506.151	9.493.849	(1.642.000.000)	-	(6.000.000)	819.000.000	1.099.000.000
Vay bên khác đến hạn trả	-	-	1.642.000.000	(1.642.000.000)	-	-	-
Vay dài hạn	**1.171.204.222**	**5.795.778**	**-**	**(358.000.000)**	**-**	**(819.000.000)**	**-**
Trái phiếu thường dài hạn *(TM số 20.1)*	1.171.204.222	5.795.778	(358.000.000)	-	-	(819.000.000)	-
Vay bên khác	-	-	358.000.000	(358.000.000)	-	-	-
TỔNG CỘNG	**3.089.710.373**	**15.289.627**	**-**	**(2.000.000.000)**	**(6.000.000)**	**-**	**1.099.000.000**

(*) Tại ngày 5 tháng 6 năm 2025, một phần khoản trái phiếu thường với giá trị gốc là 2.000.000.000 ngàn VND ("Trái phiếu Nhóm B") và lãi trái phiếu lũy kế đến ngày 20 tháng 5 năm 2025 với giá trị là 2.022.301.329 ngàn VND đã được hoàn tất chuyển nhượng từ BIDV cho các trái chủ mới theo các hợp đồng chuyển nhượng.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQHĐQT-HAGL ngày 29 tháng 6 năm 2025, các Hợp đồng Mua lại Trái phiếu trước hạn - Trái phiếu 2016 Nhóm B và các Văn bản Thỏa thuận giữa Công ty và các trái chủ của Trái phiếu Nhóm B, khoản nợ gốc Trái phiếu Nhóm B với giá trị là 2.000.000.000 ngàn VND được chuyển đổi thành khoản nợ vay và lãi trái phiếu lũy kế đến ngày này với giá trị là 2.047.866.162 ngàn VND được chuyển đổi thành khoản phải trả ngắn hạn khác.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/25/NQĐHCĐ-HAGL ngày 24 tháng 8 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/25/NQHĐQT-HAGL ngày 25 tháng 9 năm 2025, các Biên bản Thoả thuận giữa Công ty và các bên cho vay ngày 25 tháng 8 năm 2025, các Hợp đồng Hoán đổi nợ, các bên đã thống nhất rằng Công ty sẽ thực hiện phát hành cổ phiếu cho các bên cho vay để hoán đổi khoản vay dài hạn với giá trị là 2.000.000.000 VND và một phần khoản lãi vay phải trả với giá trị là 520.000.000.000 VND.

Theo đó, vào ngày 25 tháng 9 năm 2025, Công đã ty hoàn tất đợt phát hành thêm 210.000.000 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và giá phát hành là 12.000 VND/ cổ phiếu *(TM số 21.1).*

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Trái phiếu thường dài hạn

		Ngàn VND
Tổ chức thu xếp phát hành	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
BIDV và Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BSC") *(*)*	1.099.000.000	3.105.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(15.289.627)
TỔNG CỘNG	**1.099.000.000**	**3.089.710.373**
Trong đó:		
Trái phiếu dài hạn	-	*1.171.204.222*
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	*1.099.000.000*	*1.918.506.151*

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2025, một phần khoản trái phiếu thường với giá trị gốc là 1.099.000.000 ngàn VND ("Trái phiếu Nhóm A") và lãi trái phiếu lũy kế với giá trị là 2.097.204.291 ngàn VND đã được hoàn tất chuyển nhượng từ BIDV cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam ("DATC"). Theo đó, toàn bộ khoản nợ gốc trái phiếu thường dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thể hiện 1.099 trái phiếu nắm giữ bởi DATC.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Trái phiếu thường dài hạn (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	*Trái chủ*	*Số tiền (Ngàn VND)*	*Lãi suất (%/năm)*	*Ngày đáo hạn cuối cùng*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
BIDV và BSC	DATC *(*)*	1.099.000.000	Trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng VND được công bố tại Chi nhánh của bốn (4) Ngân hàng thương mại tại Tỉnh Gia Lai, bao gồm: Agribank, BIDV, Vietcombank và Vietinbank cộng với biên độ 3,00 (thực tế trong năm: 7,675% - 7.95%/ năm)	Ngày 30 tháng 12 năm 2026 *(**)*	Bổ sung vốn cho các dự án đầu tư và tái cấu trúc nợ vay của Tập đoàn	Quyền sử dụng đất và vườn 295,7 ha tại Attapeu, Lào thuộc Công ty TNHH PTNN Khăn Xay; 119 căn hộ chung cư cao cấp HAGL tại Pleiku thuộc sở hữu của Công ty; Nhà máy đá Granit Hoàng Anh Gia Lai tại QL14, xã Ia Băng, huyện Đăk Đoa thuộc sở hữu của Công ty; Quyền sử dụng đất tại phường Phù Đổng, TP.Pleiku, Tỉnh Gia Lai thuộc sở hữu của Công ty; Quyền sử dụng đất và khai thác vườn cây 525,05 ha tại Champasak, Lào thuộc Công ty TNHH MTV PTNN Đại Thắng; Trụ sở văn phòng làm việc Hoàng Anh Gia Lai thuộc sở hữu của Công ty; Khu liên hợp Học viện bóng đá Hoàng Anh Gia Lai thuộc sở hữu của Công ty; 07 xe ô tô thuộc sở hữu của Công ty; 16,5 ha chuối trên đất thuộc Học viện bóng đá Hoàng Anh Gia Lai thuộc sở hữu của Công ty; 2 tầng khu thương mại thuộc Tổ hợp khu chung cư – Thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty; 91.375.000 cổ phiếu HNG thuộc sở hữu của Công ty; 335 ha chuối tại Attapeu, Lào thuộc Công ty MTV Phát triển Nông nghiệp Khăn Xay; 2,789.7216 ha tại Stung treng, Campuchia thuộc Công ty TNHH Sản xuất Bột Mì; Nhà máy gỗ nội thất (tại Chư Prông, Gia Lai) thuộc Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai; Máy móc thiết bị thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế HAGL; 141.5988 ha tại Stung treng, Campuchia thuộc Công ty TNHH sản xuất Bột Mì; 6.851 con heo giống của Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang; 9.093 con heo giống của Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai.

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa tiến hành thanh toán khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đến hạn với tổng giá trị là 2.114.485.305 ngàn VND.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo Văn bản Thỏa thuận ngày 9 tháng 12 năm 2025 với DATC, bao gồm việc thanh toán toàn bộ nợ gốc trái phiếu với giá trị là 1.099.000.000 ngàn VND và lãi trái phiếu phải trả với giá trị là [tbu] ngàn VND. Theo Biên bản làm việc ngày [tbu], Công ty được giảm trừ nghĩa vụ thanh toán với DATC liên quan nợ lãi trái phiếu còn lại tại ngày [tbu] với tổng giá trị là [tbu] ngàn VND.

(**) Vào ngày 20 tháng 3 năm 2026, HAGL cũng thông báo điều chỉnh thời gian đáo hạn lô trái phiếu phát hành năm 2016 (mã HAGLBOND16.26) - nhóm A, từ ngày 30 tháng 12 năm 2026 xuống ngày 26 tháng 3 năm 2026, sớm hơn khoảng 9 tháng.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

Ngàn VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lỗ lũy kế*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	9.274.679.470	-	(686.640)	279.895.303	(3.398.978.774)	6.154.909.359
Tăng vốn	1.300.000.000	-	-	-	-	1.300.000.000
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(279.895.303)	279.895.303	-
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	(265.762.658)	(265.762.658)
Chi thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và Thư ký	-	-	-	-	(3.072.000)	(3.072.000)
Số cuối năm	10.574.679.470	-	(686.640)	-	(3.387.918.129)	7.186.074.701
Năm nay						
Số đầu năm	10.574.679.470	-	(686.640)	-	(3.387.918.129)	7.186.074.701
Tăng vốn *(*)*	2.100.000.000	408.450.000	-	-	-	2.508.450.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	844.809.577	844.809.577
Chi thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát và Thư ký	-	-	-	-	(3.072.000)	(3.072.000)
Số cuối năm	12.674.679.470	408.450.000	(686.640)	-	(2.546.180.552)	10.536.262.278

(*) Vào ngày 25 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi khoản vay dài hạn và một phần khoản phải trả về chuyển đổi lãi trái phiếu với tổng giá trị là 2.520.000.000 ngàn VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông ngày 24 tháng 8 năm 2025 số 02/25/NQĐHĐCĐ-HAGL và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/25/NQHĐQT-HAGL ngày 25 tháng 9 năm 2025. Theo đó, Công ty phát hành thêm 210.000.000 cổ phiếu phổ thông với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và giá phát hành là 12.000 VND/ cổ phiếu. Vào ngày 26 tháng 9 năm 2025, Công ty đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 34 do Sở Tài chính Tỉnh Gia Lai cấp phê duyệt tăng vốn cổ phần của Công ty lên 12.674.679.470 ngàn VND.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu được phép phát hành	1.267.467.947	1.057.467.947
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.267.467.947	1.057.467.947
Cổ phiếu phổ thông	*1.267.467.947*	*1.057.467.947*
Cổ phiếu đang lưu hành	1.267.467.947	1.057.467.947
Cổ phiếu phổ thông	*1.267.467.947*	*1.057.467.947*
Cổ phiếu quỹ	68.664	68.664
Cổ phiếu phổ thông	*68.664*	*68.664*

Cổ phiếu phổ thông của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

Như được trình bày tại *Thuyết minh số 20*, một phần cổ phiếu phổ thông được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay trái phiếu của Công ty.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần	**9.860.392**	**18.415.919**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*5.564.768*	*5.934.407*
Doanh thu bán hàng hóa	*4.295.624*	*12.481.512*
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan (TM số 28)	*2.041.411*	*12.627.610*
Doanh thu từ các bên thứ ba	*7.818.981*	*5.788.309*

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cho vay và lãi tiền gửi ngân hàng	69.817.555	87.041.804
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	30.838.368	22.718.716
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	6.000.000	2.051.976
Cổ tức	-	30.228.605
TỔNG CỘNG	**106.655.923**	**142.041.101**
Trong đó:		
Doanh thu từ các bên liên quan (TM số 28)	*66.471.636*	*104.276.070*
Doanh thu từ các bên thứ ba	*40.184.287*	*37.765.031*

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hàng hóa đã bán	4.295.624	12.481.512
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.087.999	2.072.321
TỔNG CỘNG	**6.383.623**	**14.553.833**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	232.152.426	451.543.751
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	15.289.628	7.644.814
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.938.107	-
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	9.137.036	(127.924.536)
Phí bảo lãnh tín dụng	8.553.390	-
Chi phí lãi vay được miễn giảm *(*)*	(1.064.874.381)	-
Khác	1.390.040	2.000.067
TỔNG CỘNG	**(784.413.754)**	**333.264.096**

(*) Trong năm, trên cơ sở thực hiện các Văn bản Thỏa thuận giữa Công ty với các bên cho vay ngày 30 tháng 6 năm 2025, trong đó có việc phát hành cổ phần để hoán đổi toàn bộ khoản vay dài hạn và một phần khoản lãi vay phải trả *(Thuyết minh số 20 và 21.1)* theo các Hợp đồng Hoán đổi nợ, và thanh toán một phần khoản lãi vay với tổng giá trị là 500.000.000 ngàn VND, Công ty đã được miễn giảm chi phí lãi vay với tổng giá trị là 1.064.874.381 ngàn VND theo các Biên bản Thanh lý Văn bản Thỏa thuận ngày 31 tháng 12 năm 2025.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.787.028	2.459.198
Chi phí nhân viên	380.007	378.597
Chi phí bán hàng khác	51.996	283.805
	3.219.031	3.121.600
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	36.936.797	33.190.924
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.695.239	20.871.366
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.155.832	4.768.692
Hoàn nhập dự phòng	(51.893.236)	(401.977)
Hoàn nhập chi phí hoạt động	-	(10.723.635)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.910.650	8.186.762
	16.805.282	55.892.132
TỔNG CỘNG	**20.024.313**	**59.013.732**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		Ngàn VND
	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Lãi thanh lý TSCĐ	45.000	188.348
Thu nhập khác	396.506	224.641
	441.506	412.989
Chi phí khác		
Xóa sổ công nợ	32.374.598	18.721.950
Khấu hao TSCĐ không sử dụng	488.899	266.465
Chi phí khác	2.040.659	3.180.090
	34.904.155	22.168.505
LỖ KHÁC THUẦN	**(34.462.649)**	**(21.755.516)**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Ngàn VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	37.670
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.750.093)	(2.405.169)
TỔNG CỘNG	**(4.750.093)**	**(2.367.499)**

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) khác với lợi nhuận (lỗ) được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp vì thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế):

Ngàn VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	**840.059.484**	**(268.130.157)**
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay vượt mức *(*)*	-	226.279.373
Lãi suất ấn định	35.829.099	106.187.541
Các chi phí không được khấu trừ khác	32.867.383	13.089.730
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.750.465	12.025.845
Thay đổi các khoản dự phòng	-	(1.518.944.838)
Thu nhập cổ tức	-	(30.228.605)
Lợi nhuận (lỗ) kế toán điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**932.506.431**	**(1.459.721.111)**
Lỗ năm trước chuyển sang	(932.506.431)	-
Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành	**-**	**(1.459.721.111)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**-**	**37.670**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	103.625	28.062.353
Thuế TNDN trích thừa kỳ trước	(65.958)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(37.667)	(27.996.398)
Thuế TNDN phải trả cuối năm *(TM số 17)*	**-**	**103.625**

(*) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này.

DỰ THẢO NGÀY 12/3/2026

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Ngàn VND

	Bảng cân đối kế toán tổng hợp		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chênh lệch tỷ giá hối đoái từ đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.751.688	(1.998.405)	4.750.093	2.405.169
Tài sản thuế TNDN hoãn lại (thuế TNDN hoãn lại phải trả) thuần	***2.751.688***	***(1.998.405)***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***4.750.093***	***2.405.169***

27.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 596.534.862 ngàn VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.529.097.107 ngàn VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Ngàn VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*
2022 (*)	2027	69.375.996	(69.375.996)	-	-
2024 (**)	2029	1.459.721.111	(863.130.435)	-	596.590.676
TỔNG CỘNG		**1.529.097.107**	**(932.506.431)**	**-**	**596.590.676**

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế năm 2023.

(**) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 596.590.676 ngàn VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Lê Me	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Kon Thụp	Công ty con trực tiếp *(đến ngày 26 tháng 2 năm 2025)*
Công ty Cổ phần Thể thao LPBank Hoàng Anh Gia Lai	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Khăn Xay	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Sản xuất Bột mì	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Bolaven	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Hoàn Thịnh Attapeu	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Chế biến thức ăn gia súc Trà Bá	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Nông Nghiệp Mang Yang	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 13 tháng 5 năm 2025)*
Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Souk Houng Heang	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 1 tháng 6 năm 2025)*
Công ty Cổ phần Thủy sản Cá Tầm Bolaven	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Công ty TNHH MTV Cá tầm Bolaven Pakson	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Phú Quý Gia Lai	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 11 tháng 12 năm 2025)*
Công ty TNHH Phát triển Nông Lâm nghiệp Sanamxay	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 11 tháng 12 năm 2025)*
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông Lâm nghiệp Saysetha	Công ty con gián tiếp *(từ ngày 11 tháng 12 năm 2025)*
Công ty Cổ phần Dâu Tằm tơ Hàm Rồng	Công ty liên kết của công ty con gián tiếp *(từ ngày 11 tháng 12 năm 2025)*
Công ty Cổ phần Nông Nghiệp Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Phát triển Nông nghiệp Hoàng Anh Attapeu	Công ty con của Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Công nghiệp & Nông nghiệp Cao su Hoàng Anh - Quang Minh	Công ty con của Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Cá Nước Ngọt Gia Lai	Công ty liên quan của Giám đốc công ty con *(đến ngày 25 tháng 4 năm 2025)*
Công ty Cổ phần Chế biến Thức ăn Gia súc Đông Gia Lai	Công ty liên quan của Giám đốc công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Nông nghiệp Tây Nguyên	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng giám đốc

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH Một Thành viên Bao bì Linh Khang	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng giám đốc
Công ty TNHH Một Thành viên Bao bì Linh Khang	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai - CN Nhà Máy Nhựa	Công ty liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Dược Thú y Nasa	Công ty liên quan của thành viên HĐQT *(đến ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Ông Đoàn Nguyên Đức	Chủ tịch HĐQT
Ông Võ Trường Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Võ Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Văn Dai	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Chí Thắng	Giám đốc công ty con
Ông Bùi Lê Quang	Thành viên HĐQT *(đến ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Tổng Giám đốc
Bà Hồ Thị Kim Chi	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc *(từ ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Bà Hà Kiết Trân	Thành viên HĐQT độc lập *(từ ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Bà Đỗ Trần Thùy Trang	Trưởng BKS
Ông Phạm Ngọc Châu	Thành viên BKS *(đến ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên BKS *(đến ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Bà Đoàn Nguyễn Minh Hòa	Thành viên BKS *(từ ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Bà Đinh Thị Lê Sa	Thành viên BKS *(từ ngày 6 tháng 6 năm 2025)*
Bà Lê Trương Y Trâm	Kế toán trưởng
Bà Đoàn Thị Mai Phương	Thư ký Công ty kiêm Người phụ trách quản trị Công ty
Bà Hồ Thị Mỹ Loan	Thư ký Công ty
Ông Trần Quang Dũng	Phó Giám đốc công ty con
Ông Nguyễn Ngọc Mai	Giám đốc công ty con

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Ngàn VND

Bên liên quan	*Giao dịch*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Cho vay	40.000.000	-
	Chi hộ	80.869	754.537
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	6.171	1.801
	Chuyển đổi khoản phải thu thành vốn góp	-	777.169.770
	Lãi cho vay	-	1.227.942
	Mua hàng hóa	-	14.628
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Chuyển đổi khoản phải thu thành vốn góp	300.000.000	-
	Chi hộ	87.701.000	991.591
	Lãi cho vay	49.000.507	37.926.814
	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.789.446	12.355.068
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.524.858	1.010.154
	Cho vay	-	700.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Nông nghiệp Tây Nguyên	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.777.460	11.435.224
	Chi hộ	715.275	-
	Mua lại trái phiếu	-	300.000.000
	Lãi cho vay	-	26.123.121
	Lãi trái phiếu	-	17.277.000
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Thu tiền gốc vay	306.279.007	-
	Lãi cho vay	13.641.250	17.812.396
	Chi hộ	437.160	486.413
	Mua hàng hóa và dịch vụ	102.000	102.000
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	24.761	56.673
	Cho vay	-	244.556.333
Công ty Cổ phần Lê Me	Chi hộ	1.000.000	-
Công ty Cổ phần Thể thao Hoàng Anh Gia Lai	Chi hộ	500.524	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Lãi cho vay	3.829.879	3.908.797
	Chi hộ	7.411	885.919
Công ty Cổ phần Cá Nước Ngọt Gia Lai	Chi hộ	21.689	191.037
	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	123.758

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Ngàn VND

Bên liên quan	*Giao dịch*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(TM số 5)*			
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.342.576	3.342.696
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.612.712	4.761.899
Công ty Cổ phần Thể thao LPBank Hoàng Anh Gia Lai	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.865.320	2.865.320
Công ty TNHH Dịch vụ Nông nghiệp Tây Nguyên	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.512.667	1.490.206
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Phú Quý Gia Lai	Thanh lý tài sản cố định	874.763	-
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	521.053	521.053
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai - CN Nhà Máy Nhựa	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	291.600	291.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	176.411	118.142
Công Ty Cổ Phần Cá Nước Ngọt Gia Lai	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	123.758
		12.197.102	**13.514.674**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(TM số 6)*			
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Ứng trước mua hàng hóa	20.243.255	22.579.664
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Ứng trước mua hàng hóa	-	286.841.877
		20.243.255	**309.421.541**
Phải thu về cho vay ngắn hạn *(TM số 7)*			
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Cho vay	-	61.722.674
Phải thu về cho vay dài hạn *(TM số 7)*			
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Cho vay	400.000.000	705.000.000
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Cho vay	-	244.556.333
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Cho vay	-	49.900.701
		400.000.000	**999.457.034**

Các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn và dài hạn đã được phê duyệt tại các kỳ họp Đại Hội đồng Cổ đông, phù hợp với các điều khoản và quy định liên quan đến việc cung cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các cổ đông và những người có liên quan theo Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng.

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Ngàn VND

Bên liên quan	*Giao dịch*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác *(TM số 8)*			
Công ty Cổ phần Lê Me	Chi hộ	1.334.867.846	731.094.093
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Chi hộ	-	592.224.110
	Lãi cho vay	-	32.132.634
	Khác	400.820	393.410
Công ty TNHH Dịch vụ Nông nghiệp Tây Nguyên	Chi hộ	22.000	22.000
	Lãi cho vay	-	-
Công ty Cổ phần Chế biến thức ăn Gia súc Trà Bá	Chi hộ	141.346.241	141.346.241
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Chi hộ	115.227.251	117.895.692
	Lãi cho vay	1.227.942	1.227.942
	Khác	631.705	460.292
Công ty TNHH Sản xuất Bột Mì	Chi hộ	162.173.470	99.770.725
	Khác	1.876.093	1.876.093
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Lãi cho vay	106.007	106.007
	Chi hộ	-	141.345.386
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Lãi cho vay	-	8.268.886
	Khác	-	37.462
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Khăn Xay	Chi hộ	42.650.715	44.031.381
Các bên khác	Khác	1.084.311	1.263.046
		1.801.614.402	**1.913.495.400**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Ngàn VND

Bên liên quan	*Giao dịch*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu dài hạn khác *(TM số 8)*			
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Cho mượn	860.046.186	-
	Lãi cho vay	47.993.234	37.593.808
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Cho mượn	453.425.000	-
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Lãi cho vay	-	9.650.903
		1.361.464.420	**47.244.711**
Phải trả người bán ngắn hạn *(TM số 15)*			
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Mua hàng hóa	14.430.784	8.997.560
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	Mua hàng hóa	436.516	436.516
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Mua hàng hóa	368.783	1.882.237
Công ty TNHH MTV Phát triển Nông nghiệp Đại Thắng	Mua hàng hóa	-	15.503.068
Các công ty khác	Mua hàng hóa	233.900	138.740
		15.469.983	**26.958.121**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn *(TM số 16)*			
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Tạm ứng mua hàng hóa và dịch vụ	6.356.567	4.887.191
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Tạm ứng mua hàng hóa và dịch vụ	-	8.640.087
		6.356.567	**13.527.278**

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Ngàn VND

Các bên liên quan	*Giao dịch*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác *(TM số 19)*			
Công ty Cổ phần Chăn nuôi Gia Lai	Mượn	796.917.813	5.737.000
Công ty Cổ phần Gia súc Lơ Pang	Mượn	646.447.033	311.783.260
Công ty Cổ phần Chế biến thức ăn Gia súc Trà Bá	Mượn	245.274.437	-
Công ty TNHH Hoàng Anh Gia Lai Vientiane	Mượn	22.769.750	22.769.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Hoàng Anh Gia Lai	Mượn	8.087.884	-
Công ty Cổ phần Gỗ Hoàng Anh Gia Lai	Thu hộ	2.046.784	4.589.720
Công ty TNHH Dịch vụ Nông nghiệp Tây Nguyên	Thu hộ	-	715.272
		1.721.543.701	**345.595.002**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

Ngàn VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập (*)*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Đoàn Nguyên Đức	Chủ tịch HĐQT	2.490.672	2.490.672
Ông Võ Trường Sơn	Thành viên HĐQT	1.343.874	1.711.306
Bà Võ Thị Mỹ Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.441.127	1.445.675
Bà Hồ Thị Kim Chi	Phó Tổng Giám đốc	1.342.607	1.259.405
Ông Nguyễn Xuân Thắng	Tổng Giám đốc	1.328.411	1.242.570
Bà Đỗ Trần Thùy Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	747.408	738.957
Ông Trần Văn Dai	Thành viên HĐQT	162.000	324.000
Ông Phạm Ngọc Châu	Thành viên Ban Kiểm soát	108.000	216.000
Ông Nguyễn Chí Thắng	Thành viên HĐQT	-	108.000
Ông Lê Hồng Phong	Thành viên Ban Kiểm soát	-	72.000
Ông Bùi Lê Quang	Thành viên HĐQT	162.000	216.000
Ông Nguyễn Tiến Hưng	Thành viên Ban Kiểm soát	108.000	144.000
Các cá nhân khác		1.646.085	1.919.288
TỔNG CỘNG		**10.880.184**	**10.808.953**

(*) Bao gồm tiền lương và/hoặc các khoản thù lao khác

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty thuê các lô đất tại Việt Nam để xây dựng nhà xưởng và khách sạn. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty ước tính số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai cho các lô đất thuê này theo các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	1.301.821	1.539.718
Từ 1 đến 5 năm	5.207.288	5.207.288
Trên 5 năm	27.816.620	29.118.441
TỔNG CỘNG	**34.325.729**	**35.865.447**

Cam kết bảo lãnh

Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/7694660/HĐTD ký ngày 24 tháng 9 năm 2015 và Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7694660/HĐTD ký ngày 2 tháng 10 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần Chăn Nuôi Bá Thước ("Bá Thước") và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hoá ("BIDV Thanh Hóa"), Công ty đã cam kết bảo lãnh cho Bá Thước vay vốn tại BIDV Thanh Hóa theo Thư bảo lãnh vay vốn số 0109/CV-BLHAGL ký ngày 1 tháng 9 năm 2015 với tổng dư nợ gốc là 160.000.000 ngàn VND cùng toàn bộ lãi, phí và phạt phát sinh (nếu có).

30. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

		Ngàn VND
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nợ khó đòi đã xử lý		
- Công ty Cổ phần Thể Thao LPBank Hoàng Anh Gia Lai	444.052.578	444.052.578
- Công ty TNHH MTV Xây Lắp Điện	6.992.216	6.992.216
- Công ty TNHH MTV Khoáng sản Hoàng Anh GL - Kontum	3.720.000	3.720.000
TỔNG CỘNG	**454.764.794**	**454.764.794**

DỰ THẢO NGÀY 31/12/2026

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

Vào ngày 20 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 91.375.000 cổ phiếu HNG cho các nhà đầu tư khác, với tổng giá trị chuyển nhượng là 593.937.500 ngàn VND và ghi nhận khoản lợi nhuận từ việc thanh lý là 45.093.562 ngàn VND.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo Văn bản Thỏa thuận ngày 9 tháng 12 năm 2025 với DATC, bao gồm việc thanh toán toàn bộ nợ gốc trái phiếu với giá trị là 1.099.000.000 ngàn VND và lãi trái phiếu phải trả với giá trị là [tbu] ngàn VND. Theo Biên bản làm việc ngày [tbu], Công ty được giảm trừ nghĩa vụ thanh toán với DATC liên quan nợ lãi trái phiếu còn lại tại ngày [tbu] với tổng giá trị là [tbu] ngàn VND.

Không có các sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Phạm Thị Thu Hà Người lập	Lê Trương Y Trâm Kế toán trưởng	Nguyễn Xuân Thắng Tổng Giám đốc

Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

DỰ THẢO NGÀY 27/3/2026