CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG ***LDG Investment Joint Stock Company***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence – Freedom – Happiness***
Số: 201 /2025/CV-LDG *No: 201 /2025/CV-LDG*	Đồng Nai, ngày 29 tháng 8 năm 2025 *Dongnai, August 29th, 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN

INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

To : *The Ho Chi Minh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

   Name of organization : *LDG Investment Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/*Stock code* : LDG
- Địa chỉ : Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

  Address : Lot E9, D2 Road, Giang Dien Residential – Service Area (Zone A), Trang Bom Commune, Dong Nai Province, Viet Nam.
- Điện thoại/*Tel*: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668
- Email: Welcome@ldginvestment.vn

2. Nội dung công bố thông tin/*Contents of disclosure:*

- Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2025;

  Reviewed Interim Financial Statements for 2025;
- Giải trình chệnh lệch 10% so với cùng kỳ năm trước;

  Explanation of a 10% variance compared to the same period last year;
- Giải trình chênh lệch trước và sau khi soát xét, các vấn đề được nhấn mạnh.

  Explanation of discrepancies before and after the review, and key emphasis matters.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29 / 8 /2025 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

   This information was published on the Company's website on August 29th, 2025, as in the link www.ldginvestment.vn refer to the Investor Relation/Financial Reports.

   Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Trân trọng./.

Sincerely./.

Nơi nhận/ Recipients:

- *Như trên/ Hereinabove;*
- *Lưu P.HC-NS/ Archive: HR Dept.*

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHAIRMAN OF THE BOARD

NGÔ VĂN MINH

CÔNG TY C° PHЫN ņ ЫU Th LDG

Digitally signed by CÔNG TY C° PHЫN ņ ЫU Th LDG
DN: cn=CÔNG TY C° PHЫN ņ ЫU Th LDG c=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-08-29 18:07+07:00

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
VÀ CÔNG TY CON

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 54

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn") đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở).
Điều hành tua du lịch; Đại lý du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng.
Trồng cây ăn quả, chè, hồ tiêu, điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.
Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
Hoàn hiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.
Sản xuất các cấu kiện kim loại; Gia công cơ khí xử lý và tráng phủ kim loại.
Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê xe có động cơ.
Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.
Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.
Xây dựng nhà để ở, công trình thủy, nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Xây dựng công trình công ích khác.
Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài.
Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: LDG (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính: Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị			Từ ngày	Đến ngày
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT		26/06/2025
Ông	Trần Công Luận	Thành viên HĐQT		
Ông	Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT		
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT		
Ông	Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT	26/06/2025	
Ủy ban Kiểm toán				
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Thành viên Ủy ban kiểm toán		26/06/2025
Ông	Nguyễn Văn Minh	Thành viên Ủy ban kiểm toán	26/06/2025	
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng				
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc		
Ông	Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc		
Bà	Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng		

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 của Tập đoàn.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Trần Công Luận	**Ngô Văn Minh**
Tổng Giám đốc	**Chủ tịch HĐQT**

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A05.25.189-SXHN/MOORE AISC-DN1

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

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư LDG** (gọi tắt là "Công ty") và công ty Con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

MOORE AISC

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm thay đổi kết luận kiểm toán nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến những vấn đề sau:

- Mục số V.6 - Hàng tồn kho, dự án Khu dân cư Tân Thịnh với số dư hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 521.553.618.153 VND và mục số X.4 - Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park) trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, theo Kết luận Thanh tra toàn diện số 01/KL-UBND ngày 23/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, Công ty có các vi phạm và bị xử phạt theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 28/4/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Bản án sơ thẩm số 69/2025/HSST tuyên buộc Công ty (bị đơn dân sự trong vụ án) phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của khách hàng liên quan đến dự án này. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, vụ án vẫn đang trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và chưa có kết quả cuối cùng. Tuy nhiên, song song với quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án, Công ty cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và xây dựng để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

- Mục số X.6 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất về thông tin giả định hoạt động liên tục và các cam kết về hoạt động liên tục của Ban điều hành Tập đoàn. Theo đó, các yếu tố được đề cập có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng có thể của Tập đoàn trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của các hoạt động hợp tác kinh doanh, hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ các sự kiện này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

Nguyễn Văn Tuyên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0111-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.417.318.514.015**	**3.413.315.237.189**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**1.553.512.733**	**915.577.379**
1. Tiền	111		1.553.512.733	915.577.379
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.341.992.969.865**	**2.297.748.827.865**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	459.994.206.577	463.298.018.840
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	428.267.585.738	420.129.956.030
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	2.001.260.266.628	1.885.880.560.880
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(547.529.089.078)	(471.559.707.885)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**872.889.809.451**	**908.437.795.758**
1. Hàng tồn kho	141		909.120.254.919	908.437.795.758
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(36.230.445.468)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**200.882.221.966**	**206.213.036.187**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	117.150.508.600	117.878.759.429
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		79.469.342.344	84.152.282.168
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	4.262.371.022	4.181.994.590
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.777.064.087.152**	**2.743.894.129.554**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.477.435.669.353**	**1.500.973.123.864**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1.665.518.847.268	1.720.256.301.779
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5	(188.083.177.915)	(219.283.177.915)
II. Tài sản cố định	**220**		**4.241.630**	**62.368.701**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.241.630	62.368.701
- Nguyên giá	*222*		*2.334.287.369*	*2.334.287.369*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(2.330.045.739)*	*(2.271.918.668)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	*228*		*1.424.301.429*	*1.424.301.429*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.424.301.429)*	*(1.424.301.429)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.10	**859.165.638.726**	**814.802.286.566**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		859.165.638.726	814.802.286.566
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**440.458.537.443**	**428.056.350.423**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	427.396.419.203	410.936.149.002
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		22.088.983	23.274.168
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		13.040.029.257	17.096.927.253
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6.194.382.601.167**	**6.157.209.366.743**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.075.514.360.938**	**4.946.112.001.867**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.797.666.863.492**	**3.954.344.654.512**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	177.519.924.762	185.294.143.678
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	448.831.693.503	462.975.765.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.928.289.135	3.137.813.003
4. Phải trả người lao động	314		16.942.472.021	19.770.367.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	780.319.751.586	766.413.021.304
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.544.606.986.873	1.451.708.676.554
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	786.156.083.684	1.024.149.812.303
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.361.661.928	40.895.054.128
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.277.847.497.446**	**991.767.347.355**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.276.670.476.483	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	-	49.999.978.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	1.177.020.963	1.177.020.963
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.118.868.240.229**	**1.211.097.364.876**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.18	**1.118.868.240.229**	**1.211.097.364.876**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.569.725.850.000*	*2.569.725.850.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	(66.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(13.567.360.000)	(7.652.400.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	37.040.429.688
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.437.291.204.737)	(1.387.951.470.953)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(1.382.036.510.953)*	*117.800.409.227*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(55.254.693.784)*	*(1.505.751.880.180)*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		954.966	956.141
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.194.382.601.167**	**6.157.209.366.743**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	85.530.322.143	166.662.415.767
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.893.008.517	316.049.027.260
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	80.637.313.626	(149.386.611.493)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	56.700.176.447	16.073.981.494
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ / (lỗ) (20 = 10 -11)	**20**		**23.937.137.179**	**(165.460.592.987)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	3.021.219	7.548.856
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	50.545.817.481	87.130.475.403
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*23.362.153.753*	*27.194.135.233*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	2.759.478.597	10.120.210.939
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	61.214.796.966	136.293.901.684
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	**30**		**(90.579.934.646)**	**(398.997.632.157)**
12. Thu nhập khác	31	VI.9	461.861.607	457.099.816
13. Chi phí khác	32	VI.10	2.109.866.423	2.422.437.132
14. Lợi nhuận khác / (lỗ) (40 = 31 - 32)	**40**		**(1.648.004.816)**	**(1.965.337.316)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / (lỗ) (50 = 30 + 40)	**50**		**(92.227.939.462)**	**(400.962.969.473)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	1.185.185	(4.802.876.924)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp / (lỗ) (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**(92.229.124.647)**	**(396.160.092.549)**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(92.229.123.472)	(396.160.091.074)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.175)	(1.475)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.13	**(360)**	**(1.546)**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.14	**(360)**	**(1.546)**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(92.227.939.462)**	**(400.962.969.473)**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	4.115.025.067	4.185.836.700
- Các khoản dự phòng	03		80.999.826.661	94.210.538.515
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.021.219)	(7.548.856)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	23.362.153.753	23.194.135.233
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**16.246.044.800**	**(279.380.007.881)**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(60.873.505.290)	409.253.279.599
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(45.045.811.321)	11.585.377.842
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		462.150.905.861	(28.284.007.572)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(15.732.019.372)	(8.922.466.494)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(67.557.754.622)	(9.738.041.487)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.847.102)	(12.929.929.324)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(533.392.200)	(270.736.640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**288.628.620.754**	**81.313.468.043**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.021.219	7.548.856
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**3.021.219**	**7.548.856**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	-	75.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(287.993.706.619)	(146.957.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(287.993.706.619)**	**(71.757.000.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**637.935.354**	**9.564.016.899**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**915.577.379**	**3.578.836.411**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	V.1	**1.553.512.733**	**13.142.853.310**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: LDG (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính: Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở).
Điều hành tua du lịch; Đại lý du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng.
Trồng cây ăn quả, chè, hồ tiêu, điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.
Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
Hoàn hiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.
Sản xuất các cấu kiện kim loại; Gia công cơ khí xử lý và tráng phủ kim loại.
Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê xe có động cơ.
Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.
Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.
Xây dựng nhà để ở, công trình thủy, nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Xây dựng công trình công ích khác.
Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài.
Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Thị trường bất động sản chưa phục hồi, tuy nhiên các ảnh hưởng từ kết quả xét xử vụ án có liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh đã có những ảnh hưởng tích cực đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Trong 6 tháng đầu năm 2025, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu và lợi nhuận gộp dương, hàng bán bị trả lại từ các khách hàng giảm đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2025: 57 nhân viên (ngày 01 tháng 01 năm 2025: 60 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con	*Hoạt động chính*	*Vốn điều lệ*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn Tầng 2, Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản.	280 tỷ VND	99,9996%	99,9996%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Chi nhánh Cần Thơ	Tầng 11 Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47 Đường 30/4, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ, Việt Nam.
Văn phòng đại diện	Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG và Công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2025.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:
- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên);
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. 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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các tài sản được Tập đoàn mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:
- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Hàng hóa**: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng hóa của đơn vị chủ yếu là các căn hộ và các đất nền được Tập đoàn mua lại.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**: bao gồm chi phí xây dựng, chi phí lương, chi phí lãi vay phục vụ dự án…

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo một trong các phương pháp: thực tế đích danh

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt).

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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 toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Máy móc thiết bị	*3 - 8 năm*
Thiết bị văn phòng	*3 - 8 năm*
Phần mềm máy tính	*2 - 3 năm*

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Tập đoàn là bên đem tiền, tài sản đóng góp cho hoạt động BCC

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Tập đoàn là bên nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

6.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

a. Tập đoàn là bên góp vốn

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

b. Tập đoàn là bên nhận vốn góp

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Tập đoàn ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

6.2 BCC phân chia lợi nhuận

Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Đối với chi phí trả trước liên quan đến chi phí bán hàng, Tập đoàn sẽ thực hiện phân bổ dần vào chi phí bán hàng khi sản phẩm đưa vào kinh doanh dựa vào dự toán chi phí bán hàng.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

Lợi thế thương mại: chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu

Trái phiếu thường

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.

- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Tập đoàn phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả 4 điều kiện sau: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
Doanh thu hoạt động tài chính gồm: lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ kế toán. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay, chi phí lãi hợp tác đầu tư, chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bản sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty, tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác..

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

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

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 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; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai nên Tập đoàn đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng và một số khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm hiện hành là 20%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu đối với công ty mẹ là công ty cổ phần, chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ.

21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

22. Bên liên quan

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền	**1.553.512.733**	**915.577.379**
Tiền mặt	431.769.753	451.255.781
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.121.742.980	464.321.598
Cộng	**1.553.512.733**	**915.577.379**

2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**459.994.206.577**	**(150.747.786.805)**	**463.298.018.840**	**(138.680.528.127)**
Khách hàng trong nước	459.994.206.577	(150.747.786.805)	463.298.018.840	(138.680.528.127)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng (i)	-	-	153.924.570.000	(96.972.479.100)
- Công ty CP Bắc Phước Kiển (i)	154.751.888.509	(108.371.885.169)	3.059.629.938	(73.329.352)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (ii)	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty (iii)	59.903.691.805	(4.132.905.169)	60.975.192.639	(5.105.623.210)
- Đối tượng khác	38.746.124.449	(38.242.996.467)	38.746.124.449	(36.529.096.465)
Cộng	**459.994.206.577**	**(150.747.786.805)**	**463.298.018.840**	**(138.680.528.127)**

(i) Bao gồm số dư khoản phải thu theo các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền – Khu C tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được chuyển giao từ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng do bị sáp nhập vào Công ty CP Bắc Phước Kiển là 153.924.570.000 VND; số dư khoản phải thu theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) là 355.254.000 VND và số dư phải thu theo hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (Phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là 472.064.509 VND.

(ii) Khoản phải thu theo hợp đồng phân phối tiếp thị độc quyền và hợp đồng xây dựng dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ. Khoản phải thu này sẽ được cấn trừ với khoản Công ty đã thu hộ từ việc bán sản phẩm thuộc dự án này của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.

(iii) Bao gồm số dư phải thu khách hàng theo các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở tại dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) là 41.854.191.205 VND; số dư phải thu khách hàng theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà tại dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai là 14.863.541.908 VND; số dư phải thu khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng "Hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" tại dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền - Khu C và dự án Khu dân cư Giang Điền tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là 352.111.807 VND; và số dư các khoản phải thu khách hàng thuộc các dự án khác là 2.833.846.885 VND.

3. Trả trước cho người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**428.267.585.738**	**(50.320.453.756)**	**420.129.956.030**	**(47.361.999.140)**
Nhà cung cấp trong nước	428.267.585.738	(50.320.453.756)	420.129.956.030	(47.361.999.140)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (i)	*175.944.117.901*	-	*173.907.117.901*	-
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (ii)	*122.532.284.220*	*(29.128.673.766)*	*122.532.284.220*	*(29.128.673.766)*
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh (iii)	*55.850.790.473*	*(16.755.237.142)*	*55.850.790.473*	*(16.755.237.142)*
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình (iv)	*48.813.000.000*	-	*48.813.000.000*	-
- Các đối tượng khác	*25.127.393.144*	*(4.436.542.848)*	*19.026.763.436*	*(1.478.088.232)*
Cộng	**428.267.585.738**	**(50.320.453.756)**	**420.129.956.030**	**(47.361.999.140)**

(i) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(ii) Khoản trả trước đến Công ty CP Kinh doanh Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 60/HĐDV/LDG-KDT ngày 25/7/2022 và hợp đồng 01/2022/HĐMG/LDG-KDTM ngày 03/10/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(iii) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số 0618/HĐDV/LDG-NDTM ngày 04/7/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(iv) Khoản trả trước đến Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(*) Các khoản trả trước đến 04 công ty nêu trên liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên tại phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.

4. Phải thu khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**2.001.260.266.628**	**(346.460.848.517)**	**1.885.880.560.880**	**(285.517.180.618)**
- Tạm ứng (*)	138.261.125.773	(63.117.004.256)	143.877.382.452	(63.117.004.256)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.571.445.840.264	(174.449.999.999)	1.468.212.433.562	(143.249.999.999)
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	1.011.299.999.999	(47.249.999.999)	1.011.299.999.999	(47.249.999.999)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	550.857.420.181	(127.200.000.000)	446.857.420.181	(96.000.000.000)
Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii.1)	*424.000.000.000*	*(127.200.000.000)*	*320.000.000.000*	*(96.000.000.000)*
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (iii)	*126.857.420.181*	-	*126.857.420.181*	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	9.288.420.084	-	10.055.013.382	-

4. Phải thu khác (tiếp theo)	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn (tiếp theo)				
- Phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới dự án và tiền lãi do chậm hoàn trả	134.138.662.199	(93.896.363.539)	134.187.662.199	(64.317.157.321)
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiển (ii.2)	*134.138.662.199*	*(93.896.363.539)*	134.187.662.199	*(64.317.157.321)*
- Phải thu về hợp tác kinh doanh	35.000.000.000	-	45.000.000.000	-
Công ty CP Bắc Phước Kiển	*35.000.000.000*	-	*45.000.000.000*	-
- Phải thu do ứng trước theo hợp đồng môi giới	8.113.827.322	-	8.113.827.322	-
- Chi hộ	633.960.000	-	633.960.000	-
- Phải thu khác	113.666.851.070	(14.997.480.723)	85.855.295.345	(14.833.019.042)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (iv)	36.000.000.000	(10.800.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiển	26.970.500.000	-	10.000.000.000	-
+ Các đối tượng khác	50.696.351.070	(4.197.480.723)	39.855.295.345	(4.033.019.042)
b. Dài hạn	**1.665.518.847.268**	**(188.083.177.915)**	**1.720.256.301.779**	**(219.283.177.915)**
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	429.225.897.380	(128.767.769.214)	533.225.897.380	(159.967.769.214)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	358.586.400.000	(107.575.920.000)	462.586.400.000	(138.775.920.000)
Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii.1)	*358.586.400.000*	*(107.575.920.000)*	*462.586.400.000*	*(138.775.920.000)*
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (iv)	70.639.497.380	(21.191.849.214)	70.639.497.380	(21.191.849.214)
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.236.292.949.888	(59.315.408.701)	1.187.030.404.399	(59.315.408.701)
+ Công ty CP Hải Duy (v)	1.038.574.920.885	-	989.312.375.396	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (vi)	197.718.029.003	(59.315.408.701)	197.718.029.003	(59.315.408.701)
Cộng	**3.666.779.113.896**	**(534.544.026.432)**	**3.606.136.862.659**	**(504.800.358.533)**
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Trần Thành Hiếu	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Nguyễn Văn Minh (từ ngày 26/6/2025)	700.000.000	-	-	-
Cộng	**3.400.000.000**	-	**2.700.000.000**	-

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

(i.1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hải Duy từ các cổ đông của công ty này với số tiền là 943.800.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 943.800.000.000 VND). Các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện thỏa thuận này.

(i.2) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên góp vốn của công ty này với số tiền là 67.499.999.999 VND (tại ngày 01/01/2025 là 67.499.999.999 VND). Tính đến ngày 30/6/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 70%.

(ii.1) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HĐDV/SVH-LDG ngày 15/6/2017 đối với dự án Chung cư cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam) - Đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty CP Bắc Phước Kiển chưa thực hiện hoàn trả dần theo lộ trình thanh toán đã cam kết với Tập đoàn. Tính đến ngày 30/6/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu này là 30%.

(ii.2) Khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05a/2022/HĐDV/SVH-LDG ngày 04/4/2022 đối với dự án Chung cư cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam) - Đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 30/6/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu (sau khi đã cấn trừ với khoản thu hộ từ khách hàng của dự án này) là 70%.

(iii) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền cho dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ.

(iv) Khoản phải thu dài hạn với số dư là 70.639.497.380 VND liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền, huyện Trảng Bom (37ha) và Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (42ha) và khoản phải thu ngắn hạn với số dư là 36.000.000.000 VND do thanh lý hợp đồng dịch vụ từ Công ty CP Du lịch Giang Điền. Tính đến ngày 30/6/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ các khoản thanh toán đến công ty này là 30%.

(v) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty CP Hải Duy theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAIDUY-LDG ngày 28/3/2019 để phát triển dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với số dư tại ngày 30/6/2025 là 971.247.582.119 VND và khoản lãi vay phát sinh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (mục đích vay của Công ty là để tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư trên) phải thu lại từ Công ty CP Hải Duy là 67.327.338.766 VND. Dự án này đang được Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng rà soát, hoàn thiện theo thẩm quyền các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, lâm nghiệp của dự án theo quy định (thực hiện Nghị quyết số 170/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 30/11/2024).

(vi) Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2018/TTHTĐT/LDG-GĐ ngày 12/12/2018 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu A – Điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền quy mô 37,9683 ha tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp đồng bằng thời hạn giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tính đến ngày 30/6/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 30%.

(*) Các khoản tạm ứng liên quan đến việc thực hiện các dự án của Tập đoàn, Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

5. Nợ xấu (xem trang 50 - 52)

6. Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	790.611.075.042	(36.230.445.468)	789.928.615.881	-
+ Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	*174.318.094.138*	-	*177.315.336.883*	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	*81.211.520.510*	*(36.230.445.468)*	*47.080.438.762*	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (ii)	*521.553.618.153*	-	*520.128.430.589*	-
+ Dự án khác (iii)	*13.527.842.241*	-	*45.404.409.647*	-

6. Hàng tồn kho (tiếp theo)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng hóa bất động sản (iv)	118.509.179.877	-	118.509.179.877	-
+ Dự án Khu Dân cư Phú An tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	*42.277.096.326*	-	*42.277.096.326*	-
+ Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C)	*45.538.307.551*	-	*45.538.307.551*	-
+ Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	*30.693.776.000*	-	*30.693.776.000*	-
Cộng	**909.120.254.919**	**(36.230.445.468)**	**908.437.795.758**	-

(i) Bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) và Khu Thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Tại ngày 30/6/2025, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 115.437.852 VND. Ngày 20/9/2024, Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ra quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, theo đó tiến độ thực hiện dự kiến của dự án được điều chỉnh đến tháng 01/2028. Đến hiện tại, dự án đã hoàn thành phần lớn việc xây dựng hạ tầng và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

(ii) Bao gồm chi phí sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Tại ngày 30/6/2025, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 9.151.667.212 VND. Ngày 23 tháng 3 năm 2023, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Kết luận thanh tra số 01/KL-UBND về việc thanh tra toàn diện dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai. Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai yêu cầu thời gian tới, doanh nghiệp phải bổ sung các thủ tục còn thiếu về hoạt động xây dựng, thủ tục đất đai và các thủ tục pháp lý liên quan để sớm hoàn thiện các thủ tục hành chính theo quy định và báo cáo cơ quan chức năng liên quan về tiến độ thực hiện. Thông tin về vụ án có liên quan đến dự án mà Công ty là bị đơn dân sự được thuyết minh tại X.4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park).

(iii) Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ có số dư tại ngày 30/6/2025 là 13.527.842.241 VND. Đây là các chi phí liên quan đến việc xây dựng nhà liền kề thuộc dự án này do Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô là chủ đầu tư và Công ty là nhà thầu chính. Công ty đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai dự án.

(iv) Hàng hóa bất động sản là các nền đất mà Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư nhưng chưa được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Đối với các dự án còn lại, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các dự án này không bị suy giảm giá trị.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn đã thế chấp một số quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

7. Chi phí trả trước	30/06/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**117.150.508.600**	**117.878.759.429**
- Chi phí môi giới, hoa hồng	63.196.758.112	63.365.145.589
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	53.623.056.420	54.212.526.772
- Chi phí khác	330.694.068	301.087.068
b. Chi phí trả trước dài hạn	**427.396.419.203**	**410.936.149.002**
- Chi phí môi giới, hoa hồng	220.620.151.490	220.620.151.490
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	206.401.217.321	190.235.491.600
- Các khoản khác	375.050.392	80.505.912
Cộng	**544.546.927.803**	**528.814.908.431**

(*) Chủ yếu bao gồm các chi phí liên quan đến bán hàng như nhà mẫu, quảng cáo, tiếp thị,... của các dự án bất động sản mà Tập đoàn thực hiện.

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
Số dư cuối kỳ	**458.318.182**	**1.875.969.187**	**2.334.287.369**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.813.600.486	2.271.918.668
Khấu hao trong kỳ	-	*58.127.071*	*58.127.071*
Số dư cuối kỳ	**458.318.182**	**1.871.727.557**	**2.330.045.739**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	62.368.701	62.368.701
Số dư cuối kỳ	-	**4.241.630**	**4.241.630**

** Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.*

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.055.837.369 VND.*

** Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.*

** Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình: không có.*

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là website phần mềm máy tính và chương trình phần mềm, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá 1.424.301.429 VND.

10. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**859.165.638.726**	**859.165.638.726**	**814.802.286.566**	**814.802.286.566**
- Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (i)	501.015.959.352	501.015.959.352	488.556.863.806	488.556.863.806
Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (High Intela) (ii)	168.151.706.525	168.151.706.525	168.151.706.525	168.151.706.525
Dự án Khu Chung cư cao tầng tại số 69 An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (West Intela) (ii)	90.549.435.223	90.549.435.223	90.549.435.223	90.549.435.223
- Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai (iii)	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013	65.085.281.013
- Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái (iv)	31.904.256.614	31.904.256.614	-	-
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999
Cộng	**859.165.638.726**	**859.165.638.726**	**814.802.286.566**	**814.802.286.566**

(i) Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky) đang trong giai đoạn thi công kết cấu phần ngầm. Tập đoàn đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để tiếp tục triển khai thực hiện dự án. Quyền sử dụng đất của dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho 02 mã trái phiếu do Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát phát hành.

(ii) Hai dự án đã thực hiện xong kết cấu phần ngầm từ năm 2019, sau đó chuyển sang giai đoạn xin cấp phép xây dựng phần thân, tuy nhiên các cơ quan ban ngành chưa xác định được nghĩa vụ tài chính đối với hai khu đất đang thực hiện dự án dẫn đến dự án chưa được tiếp tục triển khai theo đúng tiến độ. Việc tiếp tục thực hiện hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) phụ thuộc vào kết quả xác định nghĩa vụ tài chính của các cơ quan nhà nước. Hiện tại, Tập đoàn vẫn đang thực hiện các thủ tục nhằm tháo gỡ các vướng mắc và bổ sung hồ sơ để có thể tiếp tục triển khai hoàn thành các dự án này.

(iii) Chủ yếu bao gồm chi phí đền bù theo hình thức thỏa thuận với chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu đô thị Phước Tân tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai. Đến hiện tại, Tập đoàn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo đối với dự án này.

(iv) Chủ yếu bao gồm chi phí quyền sử dụng đất và chi phí tư vấn, thiết kế. Đến hiện tại, Tập đoàn đang tiến hành các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai thực hiện dự án. Một số quyền sử dụng đất thuộc dự án này được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Bắc Phước Kiển tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Tập đoàn tự đánh giá giá trị có thể thu hồi của các dự án và Tập đoàn tin tưởng rằng trị giá vốn của các dự án luôn được đảm bảo.

11. Phải trả người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Ngắn hạn	**177.519.924.762**	**177.519.924.762**	**185.294.143.678**	**185.294.143.678**
Nhà cung cấp trong nước	177.519.924.762	177.519.924.762	185.294.143.678	185.294.143.678
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	*42.794.317.786*	*42.794.317.786*	*42.794.317.786*	*42.794.317.786*
Công ty CP Miền Đông	*36.623.244.178*	*36.623.244.178*	*36.789.371.898*	*36.789.371.898*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	*24.051.371.265*	*24.051.371.265*	*24.091.371.265*	*24.091.371.265*
Đối tượng khác	*74.050.991.533*	*74.050.991.533*	*81.619.082.729*	*81.619.082.729*
Cộng	**177.519.924.762**	**177.519.924.762**	**185.294.143.678**	**185.294.143.678**
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán (**)				
Công ty CP Miền Đông	23.890.261.262	23.890.261.262	23.944.413.906	23.944.413.906
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	15.266.431.457	15.266.431.457	9.849.224.383	9.849.224.383
Đối tượng khác	37.441.030.162	37.441.030.162	45.690.708.863	45.690.708.863
Cộng	**76.597.722.881**	**76.597.722.881**	**79.484.347.152**	**79.484.347.152**

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở kế hoạch trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

(**) Tính đến ngày 30/6/2025, đối với các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán, Tập đoàn chưa thực hiện trích lập lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) do chưa có đủ căn cứ chắc chắn theo quy định trong các hồ sơ quyết toán và thanh lý hợp đồng.

12. Người mua trả tiền trước

	30/06/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	**448.831.693.503**	**462.975.765.722**
Khách hàng trong nước trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn (*)	448.831.693.503	462.975.765.722
Cộng	**448.831.693.503**	**462.975.765.722**

(*) Trong đó, bao gồm 262.657.978.985 VND là số dư người mua ứng tiền trước để thực hiện hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai. Thông tin về vụ án có liên quan đến dự án mà Công ty là bị đơn dân sự được thuyết minh tại X.4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park).

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2025
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.847.102	-	25.847.102	-
Thuế thu nhập cá nhân	524.396.667	1.043.223.602	1.145.239.791	422.380.478
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.480.673.452	1.480.673.452	1.127.145.802	1.834.201.102
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	1.106.895.782	707.859.464	1.143.047.691	671.707.555
Cộng	**3.137.813.003**	**3.231.756.518**	**3.441.280.386**	**2.928.289.135**
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.176.480.921	80.376.432	-	4.256.857.353
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.513.669	-	-	5.513.669
Cộng	**4.181.994.590**	**80.376.432**	**-**	**4.262.371.022**

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 của Thông tư số 219/2013/TT-BTC	10%
- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không chịu thuế

Trong kỳ, Công ty được giảm thuế GTGT đối với một số hàng hóa, dịch vụ từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 (trừ một số hàng hóa dịch vụ không thuộc đối tượng giảm theo quy định).

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động chính và hoạt động kinh doanh khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Tiền thuê đất

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	
- Đất công trình dịch vụ đô thị	15.000 VND/m2/năm
- Đất công trình đầu mối	17.500 VND/m2/năm

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo tờ khai định kỳ.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Ngắn hạn	**780.319.751.586**	**766.413.021.304**
Chi phí phải trả cho các dự án	576.304.346.523	568.528.145.483
- Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*440.497.570.054*	*441.915.534.977*
- Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh	*78.723.721.431*	*79.250.233.386*
- Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*20.484.757.098*	*15.789.500.928*
- Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ	*19.082.670.859*	*19.103.651.258*
- Dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	*16.321.393.434*	*12.004.874.934*
- Các dự án khác	*1.194.233.647*	*464.350.000*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	203.576.839.363	196.696.833.759
Chi phí phải trả khác	438.565.700	1.188.042.062
Cộng	**780.319.751.586**	**766.413.021.304**

15. Phải trả khác	**30/06/2025**	**01/01/2025**
a. Ngắn hạn	**1.544.606.986.873**	**1.451.708.676.554**
- Kinh phí công đoàn	304.054.275	643.461.427
- BHXH, BHYT, BHTN	5.786.782.597	6.953.861.437
- Thu hộ (i)	138.807.782.571	141.218.901.255
- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	607.565.583.774	528.595.843.368
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án LDG Sky (ii)	*170.812.973.712*	*223.024.991.546*
+ Nhận đặt cọc và ứng trước để thực hiện hợp đồng thuộc dự án LDG Sky (iii)	*252.271.000.000*	*120.000.000.000*
+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) (iv)	*62.703.769.628*	*63.106.850.188*
+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) (iv)	*31.126.998.141*	*31.673.159.341*
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và nhận đặt cọc mua sản phẩm thuộc dự án khác	*90.650.842.293*	*90.790.842.293*
- Phải trả lãi hợp tác đầu tư	288.335.108.801	292.207.224.770
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (v)	*285.306.946.719*	*292.207.224.770*
+ Công ty CP Bắc Phước Kiển (vi)	*3.028.162.082*	-
- Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc (vii)	122.155.284.212	122.152.775.719
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (viii)	381.652.390.643	359.936.608.578

15. Phải trả khác (tiếp theo)	30/06/2025	01/01/2025
b. Dài hạn	**1.276.670.476.483**	**940.590.348.392**
- Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.272.274.740.000	936.274.740.000
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (v)	*936.274.740.000*	*936.274.740.000*
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến (vi)	*336.000.000.000*	-
- Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.395.736.483	4.315.608.392
Cộng	**2.821.277.463.356**	**2.392.299.024.946**
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Kinh phí công đoàn	304.054.275	643.461.427
BHXH, BHYT, BHTN	5.786.782.597	6.953.861.437
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	288.335.108.801	292.207.224.770
Phải trả lãi trái phiếu	20.968.252.029	23.489.352.029
Phải trả lãi vay	15.250.345.054	15.748.980.726
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	162.359.822.394	165.348.785.941
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	45.335.542.515	42.391.706.136
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án High Intela	93.436.756.757	88.401.202.188
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án West Intela	27.618.443.564	25.712.619.437
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án khác	1.098.725.247	1.198.725.247
Các khoản phải trả khác	1.050.529.905	2.249.964.821
Cộng	**661.544.363.138**	**664.345.884.159**
d. Phải trả khác là các bên liên quan		
Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/6/2025)	-	543.780.657
Trần Thành Hiếu	487.548.911	487.548.911
Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
Cộng	**1.221.197.823**	**1.764.978.480**

(i) Các khoản tiền mua nhà từ khách hàng mà Tập đoàn đã thu hộ (do làm đơn vị môi giới) cho các chủ đầu tư dự án. Trong đó, khoản thu hộ cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô tại ngày 30/6/2025 là 133.686.105.896 VND.

(ii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc cho việc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG SKY). Trong đó, một số khoản nhận đặt cọc đã quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán. Công ty đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và hoàn trả các khoản nhận đặt cọc (khắc phục hậu quả của Quyết định số 1653/QĐ-XPHC ngày 23/6/2023).

(iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 0711/2024/TTĐC/LDG-BP và các phụ lục kèm theo với Công ty CP Đầu tư Bất động sản New Star thuộc dự án Khu chung cư Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky).

(iv) Các khoản nhận đặt cọc thuộc hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela), đến hiện tại các khoản nhận đặt cọc này đã quá hạn theo các thỏa thuận đặt cọc đã ký với khách hàng. Tuy nhiên đối với các khách hàng chưa thanh lý hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, Tập đoàn đã ban hành các chính sách nhằm hỗ trợ khách hàng, do đó Tập đoàn chưa thực hiện ghi nhận các khoản lãi chậm ký kết hợp đồng mua bán đối với các khách hàng chưa thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

(v) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2807/2022/HDHTKD/LDG-DTP ngày 28/7/2022 về việc hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Công ty cam kết mức lợi ích phân chia cố định cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát thỏa thuận theo từng giai đoạn tính trên số dư vốn góp thực tế tính đến ngày 31/3/2025. Giá trị ứng trước lợi ích phân chia được dừng trong giai đoạn từ ngày 01/4/2025 đến ngày Block C thuộc dự án đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Toàn bộ giá trị ứng trước lợi ích phân chia này sẽ được quyết toán và cấn trừ với giá trị lợi ích phân chia thực tế được các bên xác định theo một trong ba hình thức: (1) theo doanh thu của dự án, (2) chia theo sản phẩm của dự án, (3) chia theo lợi nhuận sau thuế của dự án.

(vi) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1803/2025/HĐHT/LDG-BPK ngày 18/3/2025 về việc hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng tại Lô G2 và Lô G4 quy mô 2,1 ha trong Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Viva Tower). Công ty thống nhất mức lợi ích phân chia tạm tính theo từng quý cho Công ty CP Bắc Phước Kiển tính trên số dư vốn góp thực tế. Khoản ứng trước giá trị lợi ích phân chia hàng quý sẽ được quyết toán và cấn trừ với giá trị lợi ích phân chia thực tế được các bên xác định theo một trong ba hình thức: (1) theo doanh thu của dự án, (2) chia theo sản phẩm của dự án, (3) chia theo lợi nhuận sau thuế của dự án.

(vii) Các khoản phải trả tiền đặt cọc và tiền hỗ trợ lãi suất theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc đã ký với các khách hàng thuộc hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela). Tại ngày 30/6/2025, một số khoản phải trả này đã quá hạn thanh toán. Tập đoàn đang thu xếp nguồn tiền để thanh toán.

(viii) Chủ yếu bao gồm:
- Số dư 54.289.314.219 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai và tiền lãi phải trả do chậm bàn giao là 38.087.275.780 VND được tính đến ngày 30/4/2023.
- Số dư 219.841.744.259 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG Sky) tại lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số dư 15.250.345.054 VND là tiền lãi vay ngân hàng.
- Số dư 20.968.252.029 VND là tiền lãi trái phiếu phát hành.

16. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Vay ngắn hạn	**786.156.083.684**	**786.156.083.684**	**1.024.149.812.303**	**1.204.149.812.303**
Vay ngân hàng	249.756.093.684	249.756.093.684	338.295.792.303	338.295.792.303
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	*199.574.023.333*	*199.574.023.333*	*199.574.023.333*	*199.574.023.333*
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	*50.182.070.351*	*50.182.070.351*	*58.976.768.970*	*58.976.768.970*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	*79.745.000.000*	*79.745.000.000*

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
Vay dài hạn đến hạn trả	349.999.990.000	349.999.990.000	499.454.020.000	499.454.020.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	*349.999.990.000*	*349.999.990.000*	*499.454.020.000*	*499.454.020.000*
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000	366.400.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000	366.400.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002	*400.000.000.000*	*400.000.000.000*	*400.000.000.000*	*400.000.000.000*
- Trái phiếu LDGH2123002 Công ty mua lại	*(213.600.000.000)*	*(213.600.000.000)*	*(213.600.000.000)*	*(33.600.000.000)*
b. Vay dài hạn	-	-	**49.999.978.000**	**49.999.978.000**
Vay ngân hàng	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	-	-	*49.999.978.000*	*49.999.978.000*
Cộng	**786.156.083.684**	**786.156.083.684**	**1.074.149.790.303**	**1.254.149.790.303**

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

16.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(i) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 138/2022/HDHM/CMB ngày 06/5/2022 và phụ lục kèm theo ngày 26/4/2023	06 tháng hoặc 12 tháng tuỳ theo mục đích giải ngân, được quy định tại từng KUNN	Theo từng KUNN	199.574.023.333	295 QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất do Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp tại dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 14/2022/HĐTD-HM/TTKD ngày 21/7/2022 và phụ lục kèm theo cùng ngày	Theo từng KUNN không được vượt quá 12 tháng	Theo từng KUNN	50.182.070.351	102 QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất tại dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(iii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 202025927164 và thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202025927164 - 03 ngày 19/5/2022	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng KUNN	Theo từng KUNN	349.999.990.000	- 507 QSDĐ tại các thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. - Các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại Phường Sơn Trà, TP. Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư.

16.2 Thuyết minh trái phiếu thường

- Trái phiếu thường mã LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn ngày 10/12/2023. Lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn được phát hành để tăng quy mô hoạt động vốn của Công ty. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Tính đến ngày 30/6/2025, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND (ngày 12/12/2022) và cấn trừ khoản nợ phải thu từ Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu với khoản nợ trái phiếu là 180 tỷ VND. Số dư nợ trái phiếu tại ngày 30/6/2025 là 186,4 tỷ VND.
- Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.

16.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong kỳ như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Vay ngân hàng				
Số dư đầu kỳ	**837.749.812.303**	**615.450.084.371**	**49.999.978.000**	**349.999.990.000**
Số tiền vay phát sinh	-	75.200.000.000	-	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	-	200.000.008.000	-	(200.000.008.000)
Số tiền vay đã trả	(237.993.728.619)	(146.957.000.000)	(49.999.978.000)	-
Số dư cuối kỳ	**599.756.083.684**	**743.693.092.371**	-	**149.999.982.000**
Trái phiếu thường				
Số dư đầu kỳ	**186.400.000.000**	**366.400.000.000**	-	-
Số dư cuối kỳ	**186.400.000.000**	**366.400.000.000**	-	-

16.4 Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
Số dư cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	599.756.083.684	-	-	599.756.083.684
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Cộng	**786.156.083.684**	-	-	**786.156.083.684**
Số dư đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	499.454.020.000	49.999.978.000	-	549.453.998.000
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Cộng	**685.854.020.000**	**49.999.978.000**	-	**735.853.998.000**

16.5 Số vay quá hạn chưa thanh toán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay ngân hàng	**249.756.093.684**	**15.250.110.054**	**258.550.792.303**	**15.748.980.726**
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	199.574.023.333	13.064.343.138	199.574.023.333	13.064.343.138
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	50.182.070.351	2.185.766.916	58.976.768.970	2.190.068.297
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	494.569.291
Trái phiếu	**186.400.000.000**	**21.639.329.386**	**186.400.000.000**	**23.489.352.029**
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	186.400.000.000	21.639.329.386	186.400.000.000	23.489.352.029
Cộng	**436.156.093.684**	**36.889.439.440**	**444.950.792.303**	**39.238.332.755**

Lý do chưa thanh toán: do Tập đoàn đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa có nguồn tiền để thanh toán.

(*) Số dư nợ trái phiếu đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 10/12/2023.

17. Dự phòng phải trả

	30/06/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (2% doanh thu thi công)	1.177.020.963	1.177.020.963
Cộng	**1.177.020.963**	**1.177.020.963**

18. Vốn chủ sở hữu (thuyết minh tại trang 53)

1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cộng	**100%**	**2.569.725.850.000**	**2.569.725.850.000**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		*Vốn điều lệ đã góp*	*Vốn điều lệ còn phải góp*
	VND	**Tỷ lệ %**	**VND**	**VND**
Góp vốn bằng tiền	2.569.725.850.000	100%	2.569.725.850.000	-
Cộng	**2.569.725.850.000**	**100%**	**2.569.725.850.000**	**-**

2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Vốn góp của chủ sở hữu	**2.569.725.850.000**	**2.569.725.850.000**
Vốn góp đầu kỳ	*2.569.725.850.000*	*2.569.725.850.000*
Vốn góp cuối kỳ	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

3. Cổ phiếu	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
Cổ phiếu phổ thông	*256.972.585*	*256.972.585*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.356.736	765.240
Cổ phiếu phổ thông	*1.356.736*	*765.240*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	255.615.849	256.207.345
Cổ phiếu phổ thông	*255.615.849*	*256.207.345*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

4. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/06/2025**	**01/01/2025**
Quỹ đầu tư phát triển	-	37.040.429.688
Cộng	**-**	**37.040.429.688**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	85.530.322.143	155.976.750.226
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.352.332.208
Doanh thu khác	-	8.333.333.333
Cộng	**85.530.322.143**	**166.662.415.767**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Hàng bán bị trả lại	4.893.008.517	316.049.027.260
Cộng	**4.893.008.517**	**316.049.027.260**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	80.637.313.626	(160.072.277.034)
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.352.332.208
Doanh thu thuần khác	-	8.333.333.333
Cộng	**80.637.313.626**	**(149.386.611.493)**

4. Giá vốn hàng bán	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Giá vốn hàng hóa bất động sản	20.469.730.979	16.477.940.752
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.317.831.954
Giá vốn khác	-	19.097.644.220
Dự phòng /(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	36.230.445.468	(21.819.435.432)
Cộng	**56.700.176.447**	**16.073.981.494**

5. Doanh thu hoạt động tài chính	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Lãi tiền gửi	3.021.219	7.548.856
Cộng	**3.021.219**	**7.548.856**

6. Chi phí tài chính	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23.362.153.753	27.194.135.233
Chi phí hợp tác đầu tư	26.969.869.797	63.908.398.443
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(4.000.000.000)
Chi phí tài chính khác	213.793.931	27.941.727
Cộng	**50.545.817.481**	**87.130.475.403**

7. Chi phí bán hàng	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Chi phí nhân công	2.310.275.101	3.749.107.011
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	230.137.236
Chi phí bằng tiền khác	449.203.496	6.140.966.692
Cộng	**2.759.478.597**	**10.120.210.939**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Chi phí nhân viên	8.066.866.178	10.886.347.610
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.031.664	9.389.315
Chi phí khấu hao TSCĐ	58.127.071	128.938.704
Thuế, phí, lệ phí	8.000.000	8.000.000
Chi phí dự phòng	44.769.381.193	116.029.973.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.067.698.499	5.101.554.606
Chi phí bằng tiền khác	183.794.365	72.799.506
Lợi thế thương mại	4.056.897.996	4.056.897.996
Cộng	**61.214.796.966**	**136.293.901.684**

9. Thu nhập khác	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	117.891.135
Các khoản khác	461.861.607	339.208.681
Cộng	**461.861.607**	**457.099.816**

10. Chi phí khác	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	1.218.215.254	518.358.098
Chi phí phạt do vi phạm hành chính, thuế, BHXH	883.503.021	1.901.470.289
Chi phí khác	8.148.148	2.608.745
Cộng	**2.109.866.423**	**2.422.437.132**

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Chi phí công cụ, dụng cụ	4.031.664	9.389.315
Chi phí nhân công	10.377.141.279	14.635.454.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định	58.127.071	128.938.704
Thuế, phí, lệ phí	8.000.000	8.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.067.698.499	5.331.691.842
Chi phí khác bằng tiền	632.997.861	6.213.766.198
Cộng	**15.147.996.374**	**26.327.240.680**

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.185.185	(4.802.876.924)
Tổng chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**1.185.185**	**(4.802.876.924)**

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(92.229.123.472)**	**(396.160.091.074)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(92.229.123.472)**	**(396.160.091.074)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong kỳ	256.062.553	256.207.345
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(360)**	**(1.546)**

14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**6 tháng đầu năm 2025**	**6 tháng đầu năm 2024**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(92.229.123.472)**	**(396.160.091.074)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong kỳ	**256.207.345**	**239.584.966**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**(92.229.123.472)**	**(396.160.091.074)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	256.207.345	256.207.345
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được quy đổi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**256.207.345**	**256.207.345**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(360)**	**(1.546)**

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025		
VND	+100	(7.846.025.710)
VND	-100	7.846.025.710
Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024		
VND	+100	(12.469.502.211)
VND	-100	12.469.502.211

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động thay đổi không đáng kể so với các kỳ trước.

1.2. Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn nhận định rủi ro tín dụng khá cao, mặc dù Tập đoàn giao dịch với nhiều khách hàng khác nhau và thường xuyên theo dõi, đôn đốc công nợ do đặc thù hoạt động kinh doanh bất động sản phụ thuộc vào khả năng thanh toán của từng khách hàng, trong đó có một số khách hàng chiếm tỷ trọng phải thu lớn.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	786.156.083.684	-	-	**786.156.083.684**
Phải trả người bán	177.519.924.762	-	-	**177.519.924.762**
Chi phí phải trả	780.319.751.586	-	-	**780.319.751.586**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.538.516.150.001	1.276.670.476.483	-	**2.815.186.626.484**
Cộng	**3.282.511.910.033**	**1.276.670.476.483**	-	**4.559.182.386.516**

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	1.024.149.812.303	49.999.978.000	-	**1.074.149.790.303**
Phải trả người bán	185.294.143.678	-	-	**185.294.143.678**
Chi phí phải trả	766.413.021.304	-	-	**766.413.021.304**
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.444.111.353.690	940.590.348.392	-	**2.384.701.702.082**
Cộng	**3.419.968.330.975**	**990.590.326.392**	-	**4.410.558.657.367**

Rủi ro thanh toán là rất cao. Tập đoàn đang nỗ lực thương thảo với các đối tác (bên cho vay, nhà cung cấp, ...) và tìm kiếm để huy động thêm các nguồn vốn nhằm hỗ trợ và đảm bảo khả năng thanh khoản của mình.

4. Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 035560, thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 34 tại phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 18.031,3 m2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/09/2020 làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của 02 mã trái phiếu DPJ12201 và DPJ12202 do Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát phát hành bao gồm nghĩa vụ trả khoản gốc và bất kỳ khoản lãi nào phát sinh trên khoản gốc của các trái phiếu nhưng chưa được thanh toán theo các điều kiện trái phiếu này và bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác của tổ chức phát hành liên quan đến các trái phiếu theo các điều kiện trái phiếu (Thuyết minh tại V.11 - Tài sản dở dang dài hạn). Thời hạn thanh toán của 02 mã trái phiếu nêu trên lần lượt là ngày 29/01/2026 và 09/02/2026. Đồng thời, các nhà đầu tư của 02 mã trái phiếu này đã đồng ý để Công ty cùng đối tác triển khai hợp tác dự án LDG Sky nhằm chuẩn bị nguồn tài chính để thanh toán tất toán nghĩa vụ trái phiếu trong thời gian nêu trên.

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái, tọa lạc tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai làm tài sản đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của Công ty CP Bắc Phước Kiển với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) (Thuyết minh tại V.10 - Tài sản dở dang dài hạn).

Tập đoàn được đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu bằng tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (Thuyết minh tại V.16.2).

Tập đoàn được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) bằng tài sản đảm bảo là một số quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh tại V.16.1).

Tập đoàn được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) bằng tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, TP. Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư và một số quyền sử dụng đất tại các thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh tại V.16.1).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem trang 54)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Không phát sinh.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

Không phát sinh.

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	75.200.000.000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	287.993.706.619	146.957.000.000

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAI DUY - LDG ngày 28/03/2019 với Công ty CP Hải Duy, Tập đoàn cam kết góp vốn theo tiến độ triển khai dự án bằng tiền mặt để chi trả 100% giá trị tổng thầu xây dựng, bao gồm các chi phí như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và các chi phí thự khác để hoàn thành hạ tầng kỹ thuật; chi phí thực hiện các hạng mục tư vấn, thiết kế liên quan đến hoạt động xây dựng, chi phí quản lý, các chi phí khác để phục vụ hoạt động và kinh doanh Dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt do Công ty CP Hải Duy là chủ đầu tư.

Đối với các tranh chấp hợp đồng kinh tế (nếu có) phát sinh đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này có thể dẫn đến việc Tập đoàn phải chịu lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm và các chi phí liên quan, Tập đoàn chỉ ghi nhận các nghĩa vụ này khi chúng được xác định một cách đáng tin cậy và chắc chắn có sự giảm sút về lợi ích kinh tế cho Tập đoàn thông qua thương lượng hoặc kết luận cuối cùng của cơ quan ban ngành.

Ngoài các sự việc như đã nêu trên, không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tập đoàn không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

3a.2. Giao dịch khác

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Chức vụ	Tính chất giao dịch, nghiệp vụ	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/6/2025)	Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	11.047.000	-

3a.3. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.4c, V.15d.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

3a.4. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT	Thù lao và lương	533.857.273	539.403.095
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/6/2025)	Thù lao và lương	60.000.000	535.117.381
Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	-
Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	-
Trần Công Luận	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Thù lao và lương	504.561.818	615.831.666
Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/6/2025)	Thù lao và lương	-	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	-	495.348.571
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	388.970.909	271.590.303

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ, Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn không có công nợ với các bên liên quan khác.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park)

Theo Kết luận Thanh tra toàn diện số 01/KL-UBND ngày 23/3/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, Công ty có các vi phạm và bị xử phạt theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Ngày 28/4/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Bản án sơ thẩm số 69/2025/HSST tuyên buộc Công ty (bị đơn dân sự trong vụ án) phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của khách hàng liên quan đến dự án này.

Ngày 30/05/2025, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có Thông báo số 45/2025/TB-TA về việc kháng cáo Bản án sơ thẩm số 69/2025/HSST. Theo đó, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ xét xử phúc thẩm về các trường hợp kháng cáo. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, vụ án vẫn đang trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và chưa có kết quả cuối cùng. Tuy nhiên, song song với quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án, Công ty cam kết hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và xây dựng để tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

5. Thông tin khác

- Tập đoàn đang ghi nhận các số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 với Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô bao gồm:
+ Khoản mục V.2 Phải thu khách hàng 206.592.501.814 VND;
+ Khoản mục V.4 Phải thu khác 126.857.420.181 VND;
+ Khoản mục V.15 Phải trả khác 133.686.105.896 VND.

Công ty đã thực hiện thủ tục gửi thư xác nhận công nợ định kỳ theo mục đích soát xét và chưa nhận được phản hồi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô. Để đảm bảo số dư cuối kỳ đang ghi nhận tại Báo cáo tài chính hợp nhất là chính xác, Công ty đã thực hiện đối chiếu thư xác nhận công nợ tại ngày 30/6/2022 và các hồ sơ phát sinh từ thời điểm này đến ngày 30/6/2025 được ký kết giữa hai bên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, hai bên đã thống nhất một số điểm cơ bản theo công văn phản hồi của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô ngày 11/3/2025. Ngoài ra, hai bên đang tiếp tục làm việc để thống nhất toàn bộ số liệu trên.

6. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty (gọi tắt là Ban điều hành Công ty) trình bày các sự kiện ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn như sau:

- Mặc dù có những dấu hiệu tích cực từ năm 2024 đến nay về các chính sách mới đối với thị trường trái phiếu, thị trường bất động sản, các chính sách tín dụng, tiền tệ nhưng thị trường bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2025 vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thấp, giao dịch thành công chưa phục hồi như trước. Đứng trước chiều hướng phục hồi chậm của thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư đang gặp rất khó khăn, trong đó có nhiều trung tâm giao dịch bất động sản đã đóng cửa do không bảo đảm chi phí hoạt động. Những ảnh hưởng này gây ra nhiều khó khăn và thách thức liên quan đến việc huy động dòng tiền trong ngắn hạn của Tập đoàn.

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn như sau:

+ Số dư nợ vay với tổng giá trị là 786.156.083.684 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 436.156.093.684 VND, lãi vay quá hạn là 36.889.439.440 VND;

+ Số dư phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 177.519.924.762 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 76.597.722.881 VND;

+ Số dư phải trả các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc, thanh lý hợp đồng nguyên tắc đã quá hạn thanh toán, trong đó thuộc hai dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) là 121.055.200.321 VND, thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky) là 162.359.822.394 VND, thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh là 45.335.542.515 VND, thuộc các dự án khác là 1.098.725.247 VND;

+ Số dư khoản phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 16.942.472.021 VND;

+ Các khoản hợp tác kinh doanh đang ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 đa số đang bị chậm tiến độ làm kéo dài thời hạn thanh toán lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

- Các chỉ số tài chính của Tập đoàn bị ảnh hưởng

Chỉ tiêu tài chính	30/06/2025	01/01/2025
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời	0,0004	0,0002
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	0,900	0,863
3. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,220	1,245

Những điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ban điều hành Tập đoàn đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Tập đoàn trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai gần, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

- Tại Nghị quyết HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thực hiện phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty hoặc Công ty con đang sở hữu để giải quyết nhu cầu về tài chính của Tập đoàn phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ trái phiếu, khoản nợ ngân hàng và các khoản nợ khác, đảm bảo nguồn tài chính để phát triển dự án.

+ Tập đoàn cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản trả trước, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các khoản phải thu còn lại, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ Số dư khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.928.289.135 VND, Tập đoàn đã và đang nỗ lực nộp dần nhằm hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã nộp thêm 384.612.649 VND đối với số dư tại ngày 30/6/2025 và dự kiến sẽ nộp hoàn tất số dư trên trong 06 tháng cuối năm 2025;

+ Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ, ngân hàng để thỏa thuận gia hạn, cơ cấu nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 4,6 tỷ VND nợ vay ngân hàng đối với số dư tại ngày 30/6/2025. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Tập đoàn đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này vào cuối năm 2025;

+ Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với nhà thầu, nhà cung cấp để thỏa thuận gia hạn và thanh toán dần nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 1,6 tỷ VND cho nhà thầu, nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 30/6/2025;

+ Tập đoàn đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho khách hàng của các dự án. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 1,8 tỷ VND cho khách hàng đối với số dư tại ngày 30/6/2025;

+ Tập đoàn đang thanh toán dần các khoản nợ lương và Bảo hiểm xã hội, Công đoàn cũ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 3,7 tỷ VND cho người lao động, Bảo hiểm xã hội và Công đoàn đối với số dư tại ngày 30/6/2025;

+ Tập đoàn đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho các đối tác góp vốn hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 24,6 tỷ VND lợi ích phân chia cho đối tác đối với số dư tại ngày 30/6/2025;

+ Các dự án tiềm năng mà Tập đoàn đã và đang phát triển, dự kiến sẽ mang lại nguồn thu trong tương lai và tăng cường khả năng tiếp cận các nguồn thu từ huy động vốn;

+ Tập đoàn cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động, nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu. Đồng thời, tái đầu tư vào các dự án tiềm năng mang lại giá trị cao cho Tập đoàn trong tương lai.

- Kế hoạch kinh doanh chung dự kiến trong năm 2025:

+ Tiếp tục hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Tập đoàn sở hữu;

+ Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động môi giới tiếp thị độc quyền;

+ Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Tập đoàn tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực tỉnh Đồng Nai;

+ Tiếp tục thực hiện các chính sách "thắt lưng buộc bụng" nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;

+ Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;

+ Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính.

- Đến thời điểm lập báo cáo này, Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, bao gồm:

+ Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước tạo điều kiện cho Tập đoàn có khuôn khổ để đàm phát với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn.

+ Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa, trong đó có dự án Khu du lịch Bãi Bụt do Công ty Cổ phần Hải Duy là chủ đầu tư (Thuyết minh tại V.4 - Phải thu khác).

+ Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả kinh tế tập thể, khuyến khích kinh tế tư nhân phát triển nhanh, bền vững, qua đó gián tiếp hỗ trợ môi trường đầu tư và thị trường bất động sản.

Ban điều hành Tập đoàn tin rằng các đánh giá là đúng đắn, các kế hoạch đưa ra là khả thi và Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

V.5. Nợ xấu

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**199.034.050.515**	**48.286.263.710**		**200.835.947.597**	**62.155.419.470**	
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	-	-		153.924.570.000	56.952.090.900	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến dưới 3 năm
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	153.924.570.000	45.637.026.750	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm trở lên	-	-	
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	472.064.509	387.722.590	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	3.059.629.938	2.986.300.586	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty từ năm 2021	5.891.291.557	1.758.386.388	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.105.623.210	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	32.450.265.000	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.713.000.008	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Công ty CP Bất động sản GPT	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Trả trước cho người bán	**182.831.946.121**	**132.511.492.365**		**182.831.946.121**	**135.469.946.981**	
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	93.403.610.454	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	122.532.284.220	93.403.610.454	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Đối tượng khác	4.448.871.428	12.328.580	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	4.448.871.428	2.970.783.196	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Phải thu ngắn hạn khác	**812.647.439.176**	**466.186.590.659**		**714.312.695.855**	**428.795.515.237**	
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	424.000.000.000	296.800.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	320.000.000.000	224.000.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	134.138.662.199	40.242.298.660	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến 3 năm	134.187.662.199	69.870.504.878	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm
- Tạm ứng	138.261.125.773	75.144.121.517	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 3 tháng trở lên	143.877.382.452	80.760.378.196	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 3 tháng trở lên
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Kiến Trúc Xây Dựng GP	11.825.082.801	8.286.377.961	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	11.825.082.801	8.286.377.961	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Ông Phan Ngọc Hải	62.750.000.000	18.825.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	62.750.000.000	18.825.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)						
- Ông Nguyễn Long An	4.749.999.999	1.425.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	4.749.999.999	1.425.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Công ty CP Lyn Property	822.308.404	246.692.521	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Công ty TNHH MTV Giống Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Phải thu dài hạn khác	**626.943.926.383**	**438.860.748.468**		**730.943.926.383**	**511.660.748.468**	
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	358.586.400.000	251.010.480.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	462.586.400.000	323.810.480.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	187.850.268.468	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	268.357.526.383	187.850.268.468	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tổng cộng	**1.821.457.362.195**	**1.085.845.095.202**		**1.828.924.515.956**	**1.138.081.630.156**	

Giá trị có thể thu hồi đang được trình bày là phần giá trị thuần các khoản nợ phải thu chưa lập dự phòng do chưa vượt khoảng thời gian quá hạn như quy định.

V.18. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**2.569.725.850.000**	**(66.000.000)**	**(7.652.400.000)**	**37.040.429.688**	**117.800.409.227**	**922.699**	**2.716.849.211.614**
Lợi nhuận/ (lỗ)	-	-	-	-	(1.505.751.880.180)	33.442	(1.505.751.846.738)
Số dư cuối năm trước	**2.569.725.850.000**	**(66.000.000)**	**(7.652.400.000)**	**37.040.429.688**	**(1.387.951.470.953)**	**956.141**	**1.211.097.364.876**
Số dư đầu kỳ này	**2.569.725.850.000**	**(66.000.000)**	**(7.652.400.000)**	**37.040.429.688**	**(1.387.951.470.953)**	**956.141**	**1.211.097.364.876**
Lợi nhuận/ (lỗ)	-	-	-	-	(92.229.123.472)	(1.175)	(92.229.124.647)
Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	-	-	-	(37.040.429.688)	37.040.429.688	-	-
Kết chuyển thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	-	66.000.000	-	-	(66.000.000)	-	-
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành thuộc chương trình ESOP và cổ phiếu bằng cổ tức phát sinh kèm theo (**)	-	-	(5.914.960.000)	-	5.914.960.000	-	-
Số dư cuối kỳ này	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.437.291.204.737)**	**954.966**	**1.118.868.240.229**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 26 tháng 6 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc kết chuyển toàn bộ số dư Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển vào Lợi nhuận sau thuế.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2025/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thu hồi cổ phiếu của nhân viên đã tham gia chương trình ESOP năm 2018 và năm 2019 nghỉ việc trước thời hạn theo quy chế ESOP. Việc thu hồi cổ phiếu được thực hiện trong hai đợt thông qua phương thức chuyển quyền sở hữu tại VSDC và đã hoàn tất.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/06/2025		01/01/2025		30/06/2025	01/01/2025 (*)
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.553.512.733	-	915.577.379	-	1.553.512.733	915.577.379
- Phải thu khách hàng	459.994.206.577	(150.747.786.805)	463.298.018.840	(138.680.528.127)	309.246.419.772	324.617.490.713
- Phải thu khác	3.528.517.988.123	(471.427.022.176)	3.462.259.480.207	(441.683.354.277)	3.057.090.965.947	3.020.576.125.930
TỔNG CỘNG	**3.990.065.707.433**	**(622.174.808.981)**	**3.926.473.076.426**	**(580.363.882.404)**	**3.367.890.898.452**	**3.346.109.194.022**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	786.156.083.684	-	1.074.149.790.303	-	786.156.083.684	1.033.870.125.298
- Phải trả người bán	177.519.924.762	-	185.294.143.678	-	177.519.924.762	185.294.143.678
- Chi phí phải trả	780.319.751.586	-	766.413.021.304	-	780.319.751.586	766.413.021.304
- Phải trả khác	4.359.793.613.357	-	2.384.701.702.082	-	4.359.793.613.357	2.384.701.702.082
TỔNG CỘNG	**6.103.789.373.389**	-	**4.410.558.657.367**	-	**6.103.789.373.389**	**4.370.278.992.362**

(*) Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.