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: 16 /2026/CV-LDG *No: 16 /2026/CV-LDG*	Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2026 *Dongnai, January 30th ,2026*

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 : Báo cáo tài chính Quý IV.2025
   Contents of disclosure : *Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025*
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30 / 01 /2026 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 January 30th, 2026, 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./.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHAIRMAN OF THE BOARD

NGÔ VĂN MINH

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

Digitally signed by CÔNG TY C PHẦN ĐẦU TƯ LDG
DN: cn=CÔNG TY C PHẦN ĐẦU TƯ LDG c=VN
Reason:
Location:
Date: 2026-01-30 14:29+07:00

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.518.415.941.673**	**3.413.315.237.189**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**1.612.308.728.195**	**915.577.379**
1. Tiền	111		51.329.728.195	915.577.379
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.560.979.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.839.934.837.528**	**2.297.748.827.865**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	306.311.583.925	463.298.018.840
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	971.909.366.441	420.129.956.030
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.087.784.171.698	1.885.880.560.880
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(526.070.284.536)	(471.559.707.885)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6	**865.472.430.553**	**908.437.795.758**
1. Hàng tồn kho	141		901.702.876.021	908.437.795.758
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(36.230.445.468)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**200.699.945.397**	**206.213.036.187**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	117.841.336.193	117.878.759.429
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		78.554.937.405	84.152.282.168
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	4.303.671.799	4.181.994.590
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.566.353.670.069**	**2.743.894.129.554**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.383.108.609.756**	**1.500.973.123.864**
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	1.593.723.216.824	1.720.256.301.779
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(210.614.607.068)	(219.283.177.915)
II. Tài sản cố định	**220**		**-**	**62.368.701**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	62.368.701
Nguyên giá	*222*		*2.334.287.369*	*2.334.287.369*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.334.287.369)*	*(2.271.918.668)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
Nguyên giá	*228*		*1.424.301.429*	*1.424.301.429*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.424.301.429)*	*(1.424.301.429)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**798.692.878.641**	**814.802.286.566**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	798.692.878.641	814.802.286.566
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**384.552.181.672**	**428.056.350.423**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	375.544.961.428	410.936.149.002
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	24.088.983	23.274.168
5. Lợi thế thương mại	269	V.12	8.983.131.261	17.096.927.253
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**8.084.769.611.742**	**6.157.209.366.743**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.736.829.579.252**	**4.946.112.001.867**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**5.488.973.581.806**	**3.954.344.654.512**
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	142.272.742.560	185.294.143.678
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	470.624.316.639	462.975.765.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.181.493.402	3.137.813.003
4. Phải trả người lao động	314		15.128.374.800	19.770.367.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	750.051.403.749	766.413.021.304
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	3.290.832.856.102	1.451.708.676.554
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	777.522.211.013	1.024.149.812.303
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	40.360.183.541	40.895.054.128
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.247.855.997.446**	**991.767.347.355**
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.246.678.976.483	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	49.999.978.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	1.177.020.963	1.177.020.963
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.347.940.032.490**	**1.211.097.364.876**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.21	**1.347.940.032.490**	**1.211.097.364.876**
1. Vốn đầu tư 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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	(66.000.000)
5. Cổ phiếu quỹ	415		(13.567.360.000)	(7.652.400.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	37.040.429.688
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.208.219.410.855)	(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*		*173.817.100.098*	*(1.505.751.880.180)*
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		953.345	956.141
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.084.769.611.742**	**6.157.209.366.743**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý IV		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
			Năm nay	Năm trước		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	205.349.623.121	1.898.128.019	417.533.725.421	185.104.842.667
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	4.509.054.543	556.385.292	14.512.240.819	358.338.122.783
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.1	**200.840.568.578**	**1.341.742.727**	**403.021.484.602**	**(173.233.280.116)**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	66.680.417.519	490.302.152.755	173.134.759.399	505.984.058.566
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**134.160.151.059**	**(488.960.410.028)**	**229.886.725.203**	**(679.217.338.682)**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.844.469	3.313.157	8.577.947	14.136.868
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.645.369.715	33.166.887.786	75.037.867.330	161.441.943.515
Trong đó, chi phí lãi vay	23		*2.701.267.180*	*8.420.649.795*	*42.822.999.522*	*49.592.828.012*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.932.448.613	2.438.112.740	7.477.730.594	13.886.245.495
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.478.224.185	411.877.403.765	78.078.645.147	555.824.776.152
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**114.107.953.015**	**(936.439.501.162)**	**69.301.060.079**	**(1.410.356.166.976)**
12. Thu nhập khác	31		9.469.688.621	1.308.011.399	73.328.494.253	2.041.593.827
13. Chi phí khác	32		3.003.893.146	10.015.562.646	5.787.701.533	16.850.111.621
14. Lợi nhuận khác	40		6.465.795.475	(8.707.551.247)	67.540.792.720	(14.808.517.794)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**120.573.748.490**	**(945.147.052.409)**	**136.841.852.799**	**(1.425.164.684.770)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	25.847.102	-	25.847.102
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(11.000.000)	87.352.590.158	(814.815)	80.561.314.866
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**120.584.748.490**	**(1.032.525.489.669)**	**136.842.667.614**	**(1.505.751.846.738)**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		*120.584.748.697*	*(1.032.525.524.786)*	*136.842.670.410*	*(1.505.751.880.180)*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		*(207)*	*35.117*	*(2.796)*	*33.442*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	472	(4.030)	535	(5.877)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	472	(4.030)	535	(5.877)

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**136.841.852.799**	**(1.425.164.684.770)**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.176.164.693	8.332.893.030
Các khoản dự phòng	03		82.072.451.272	496.713.123.191
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.577.947)	(16.864.141)
Chi phí lãi vay	06		36.879.593.473	45.592.828.012
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**263.961.484.290**	**(874.542.704.678)**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(464.687.833.805)	528.246.353.576
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.844.327.662	38.938.506.268
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.118.584.035.513	636.311.893.987
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		35.428.610.810	(47.207.542.373)
Tiền lãi vay đã trả	14		(67.557.754.622)	(12.794.834.665)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.847.102)	(13.212.306.394)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(534.870.587)	(719.204.826)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.908.012.152.159**	**255.020.160.895**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.727.273
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.577.947	14.136.868
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**8.577.947**	**16.864.141**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	75.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(296.627.579.290)	(332.900.284.068)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(296.627.579.290)**	**(257.700.284.068)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**1.611.393.150.816**	**(2.663.259.032)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**915.577.379**	**3.578.836.411**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**1.612.308.728.195**	**915.577.379**

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi mốt (21) ngày 17 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là LDG.

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

Chi nhánh Cần Thơ tại Tầng 11, tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47, Đường 30/4, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Văn phòng đại diện tại 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty và công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

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

Thị trường bất động sản chưa phục hồi, các ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con như sau:

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

7. 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. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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

Tập đoàn lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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.

Tất cả các giao dịch và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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.

2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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.
- 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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 bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, 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 và các chi phí liên quan khác.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua 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 phi 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.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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.

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

6.1. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính của các tài sản cố định hữu hình như sau:

	Năm 2025
□ Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
□ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm

Khi tài sản cố định hữu hình 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 khác trong kỳ.

6.2. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định vô hình

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính của các tài sản cố định vô hình như sau:

	Năm 2025
□ Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	02 – 03 năm

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm chi phí trả trước về chi phí hoa hồng môi giới, chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản và chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn.

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

8. Nguyên tắc kế toán 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 không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Việc phân loại các khoản phải trả 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 các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

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

Khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

□ Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.

□ Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

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 cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày là vay ngắn hạn.

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

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, đầu tư xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần một thời gian đủ dài để hoàn thành đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

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 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 và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tập đoàn có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành được ghi nhận giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Các quỹ

Quỹ đầu tư và phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được phê duyệt.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất và;
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính 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 do 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.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập khác

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu nhập do thanh lý tài sản cố định;
- Các khoản thu nhập khác.

16. Nguyên tắc kế toán 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 ảnh 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.

17. Nguyên tắc kế toán 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) 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.

18. Nguyên tắc kế toán 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 cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái 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.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng là chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

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

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ 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

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 Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số 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.

22. *Các bên liên quan*

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền		
Tiền mặt	519.526.206	451.255.781
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	50.810.201.989	464.321.598
Các khoản tương đương tiền (*)	1.560.979.000.000	-
Cộng	**1.612.308.728.195**	**915.577.379**

(*) Tại ngày 31/12/2025, số dư khoản mục tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền đang được phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	-	-	153.924.570.000	(96.972.479.100)
Công ty CP Bắc Phước Kiển	2.177.779.909	(140.569.865)	3.059.629.938	(73.329.352)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Tập đoàn	58.795.177.753	(11.974.035.156)	60.975.192.639	(5.105.623.210)
Các khách hàng khác	38.746.124.449	(38.242.996.467)	38.746.124.449	(36.529.096.465)
Cộng	**306.311.583.925**	**(50.357.601.488)**	**463.298.018.840**	**(138.680.528.127)**

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	(16.893.755.324)	55.850.790.473	(16.755.237.142)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	178.734.717.901	-	173.907.117.901	-
Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình	387.850.000.000	-	48.813.000.000	-
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiển	210.158.028.500	-	-	-
Khác	16.783.545.347	(10.320.852.524)	19.026.763.436	(1.478.088.232)
Cộng	**971.909.366.441**	**(75.762.397.458)**	**420.129.956.030**	**(47.361.999.140)**

4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
a. Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng	138.869.453.607	(63.117.004.256)	143.877.382.452	(63.117.004.256)
Thu hộ, chi hộ	633.960.000	(188.442.000)	633.960.000	-
Phải thu do ứng trước theo hợp đồng môi giới	8.113.827.322	(2.434.148.197)	8.113.827.322	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	664.145.590.265	(158.932.706.404)	456.912.433.563	(96.000.000.000)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiển	*528.000.000.000*	*(158.932.706.404)*	*320.000.000.000*	*(96.000.000.000)*
+ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	*126.857.420.181*	-	*126.857.420.181*	-
+ Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn khác	*9.288.170.084*	-	*10.055.013.382*	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)	1.011.299.999.999	(47.249.999.999)
+ Công ty CP Hải Duy	*943.800.000.000*	-	*943.800.000.000*	-
+ Công ty TNHH Vạn Hương	*67.499.999.999*	*(67.499.999.999)*	*67.499.999.999*	*(47.249.999.999)*
Các khoản phải thu khác	264.721.340.505	(107.777.984.734)	265.042.957.544	(79.150.176.363)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	*36.000.000.000*	*(18.000.000.000)*	*36.000.000.000*	*(10.800.000.000)*
+ Công ty CP Bắc Phước Kiển	*178.907.703.699*	*(75.512.292.589)*	*179.187.662.199*	*(64.317.157.321)*
+ Công ty CP Kiến trúc Xây dựng GP	*11.825.082.801*	*(5.897.841.401)*	*11.825.082.801*	*(3.538.704.840)*
+ Khác	*37.988.554.005*	*(8.367.850.744)*	*38.030.212.544*	*(494.314.202)*
Cộng	**2.087.784.171.698**	**(399.950.285.590)**	**1.885.880.560.880**	**(285.517.180.618)**
b. Phải thu dài hạn khác				
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.257.406.069.244	(98.859.014.502)	1.187.030.404.399	(59.315.408.701)
+ Công ty CP Hải Duy	*1.059.688.040.241*	-	*989.312.375.396*	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	*197.718.029.003*	*(98.859.014.502)*	*197.718.029.003*	*(59.315.408.701)*
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	70.639.497.380	(35.122.816.873)	70.639.497.380	(21.191.849.214)
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	265.677.650.200	(76.632.775.693)	462.586.400.000	(138.775.920.000)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiển	*254.586.400.000*	*(76.632.775.693)*	*462.586.400.000*	*(138.775.920.000)*
+ Khác	*11.091.250.200*	-	-	-
Cộng	**1.593.723.216.824**	**(210.614.607.068)**	**1.720.256.301.779**	**(219.283.177.915)**

5. Nợ xấu

	31/12/2025			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
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
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 năm đến dưới 3 năm
Công ty CP Bắc Phước Kiển	472.064.509	331.494.644	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 các dự án của Công ty trước năm 2021	15.685.833.745	3.711.798.589	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	6.221.805.257	1.116.182.047	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Ông 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
Ông Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	5.713.000.008	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty CP Bất động sản GPT	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Cộng	**54.904.022.703**	**4.546.421.215**		**201.952.129.644**	**63.271.601.517**	
b. Trả trước cho người bán						
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	73.984.494.610	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	38.957.035.149	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	10.320.852.524	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	4.448.871.428	2.970.783.196	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm trở lên
Cộng	**188.703.927.217**	**112.941.529.759**		**182.831.946.121**	**135.469.946.981**	
c. Phải thu ngắn hạn khác						
Công ty CP Bắc Phước Kiển	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	134.187.662.199	69.870.504.878	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm

LDG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

5. Nợ xấu (tiếp theo)

	31/12/2025			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
c. Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)						
Công ty CP Bắc Phước Kiển	528.000.000.000	369.067.293.596	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	320.000.000.000	224.000.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tạm ứng	138.869.453.607	75.752.449.351	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	143.877.382.452	80.760.378.196	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	18.000.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Ông Phan Ngọc Hải	62.750.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	62.750.000.000	18.825.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm
Ông Nguyễn Long An	4.749.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	4.749.999.999	1.425.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP	11.825.082.801	5.927.241.400	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	11.825.082.801	8.286.377.961	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	8.747.787.322	6.125.197.125	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Thông Minh	3.000.000.000	1.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	-	
Công ty Cổ phần Lyn Property	-	-		822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm
Công ty TNHH MTV Giống Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Các cá nhân khác	22.799.029.943	16.014.339.199	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
Cộng	**924.766.317.371**	**524.816.031.781**		**714.312.695.855**	**428.795.515.237**	

5. Nợ xấu (tiếp theo)

	31/12/2025			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
d. Phải thu dài hạn khác						
Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	134.375.695.008	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	268.357.526.383	187.850.268.468	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Bắc Phước Kiển	254.586.400.000	177.953.624.307	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	462.586.400.000	323.810.480.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Cộng	**522.943.926.383**	**312.329.319.315**		**730.943.926.383**	**511.660.748.468**	
Cộng	**1.691.318.193.674**	**954.633.302.070**		**1.830.040.698.003**	**1.139.197.812.203**	

6. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	783.193.696.144	(36.230.445.468)	789.928.615.881	-
- Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*145.285.821.722*	-	*154.471.794.331*	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	*523.431.817.471*	-	*520.128.430.589*	-
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án KDC - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*80.054.725.217*	*(36.230.445.468)*	*47.080.438.762*	-
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*20.847.188.959*	-	*22.843.542.552*	-
- Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	*13.574.142.775*	-	*13.500.153.033*	-
- Dự án khác	-	-	*31.904.256.614*	-
Hàng hóa bất động sản	118.509.179.877	-	118.509.179.877	-
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	*42.277.096.326*	-	*42.277.096.326*	-
- Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền	*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	**901.702.876.021**	**(36.230.445.468)**	**908.437.795.758**	**-**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	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	-	62.368.701	62.368.701
Số dư cuối kỳ	**458.318.182**	**1.875.969.187**	**2.334.287.369**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	**62.368.701**	**62.368.701**
Số dư cuối kỳ	-	-	-

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.334.287.369 VND (tại ngày 31/12/2024: 1.793.337.369 VND).

8. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	**1.284.301.429**	**140.000.000**	**1.424.301.429**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.284.301.429	140.000.000	1.424.301.429
Số dư cuối kỳ	**1.284.301.429**	**140.000.000**	**1.424.301.429**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-

Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.424.301.429 VND (tại ngày 31/12/2024: 1.424.301.429 VND).

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu chung cư Lô C1 tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, P. Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh	440.420.511.471	440.420.511.471	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	168.089.802.241	168.089.802.241	168.089.802.241	168.089.802.241
Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM	90.614.477.303	90.614.477.303	90.611.339.507	90.611.339.507
Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	65.204.831.013	65.204.831.013	65.085.281.013	65.085.281.013
Dự án khác	34.363.256.613	34.363.256.613	2.458.999.999	2.458.999.999
Cộng	**798.692.878.641**	**798.692.878.641**	**814.802.286.566**	**814.802.286.566**

10. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	61.032.164.033	63.365.145.589
Chi phí chờ phân bổ các dự án	56.459.254.702	54.212.526.772
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	349.917.458	301.087.068
Cộng	**117.841.336.193**	**117.878.759.429**
Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	176.152.696.558	190.235.491.600
Chi phí môi giới các dự án	199.125.284.138	220.620.151.490
Chi phí trả trước dài hạn khác	266.980.732	80.505.912
Cộng	**375.544.961.428**	**410.936.149.002**

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, bao gồm:	11.000.000	10.185.185
+ Chi phí trích trước	*11.000.000*	*10.185.185*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	13.088.983	13.088.983
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**24.088.983**	**23.274.168**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

12. Lợi thế thương mại

Số dư đầu kỳ	17.096.927.253
Phân bổ trong kỳ	(8.113.795.992)
Số dư cuối kỳ	**8.983.131.261**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.573.244.178	36.573.244.178	36.789.371.898	36.789.371.898
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	10.470.049.143	10.470.049.143	42.794.317.786	42.794.317.786
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	23.941.371.265	23.941.371.265	24.091.371.265	24.091.371.265
Khác	71.288.077.974	71.288.077.974	81.619.082.729	81.619.082.729
Cộng	**142.272.742.560**	**142.272.742.560**	**185.294.143.678**	**185.294.143.678**

13. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty Cổ phần Miền Đông	23.840.261.262	23.840.261.262	23.944.413.906	23.944.413.906
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	15.156.431.457	15.156.431.457	9.849.224.383	9.849.224.383
Công ty Cổ Phần Thương Mại & Xây Dựng Phúc Thuận Phát	11.452.632.462	11.452.632.462	11.502.632.462	11.502.632.462
Khác	32.790.119.410	32.790.119.410	28.514.454.289	28.514.454.289
Cộng	**83.239.444.591**	**83.239.444.591**	**73.810.725.040**	**73.810.725.040**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Khách hàng trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn	411.299.301.429	433.549.750.512
Công ty CP Bắc Phước Kiến	59.225.000.000	-
Khác	100.015.210	29.426.015.210
Cộng	**470.624.316.639**	**462.975.765.722**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	31/12/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.847.102	-	25.847.102	-
Thuế thu nhập cá nhân	524.396.667	1.726.704.404	1.961.307.295	289.793.776
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	1.480.673.452	1.130.283.598	1.130.283.598	1.480.673.452
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.106.895.782	401.343.949	1.097.213.557	411.026.174
Cộng	**3.137.813.003**	**3.258.331.951**	**4.214.651.552**	**2.181.493.402**

b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2025	Số điều chỉnh trong kỳ	Số khấu trừ trong kỳ	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	4.176.480.921	121.677.209	-	4.298.158.130
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.513.669	-	-	5.513.669
Cộng	**4.181.994.590**	**121.677.209**	**-**	**4.303.671.799**

c. 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
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu:	0%
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 9, 10 Thông tư 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; Chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán:	Không chịu thuế

Trong kỳ, Tập đoàn được giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 (trừ các nhóm hàng hóa, dịch vụ thuộc Phụ lục I, II kèm theo Nghị định này).

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho thửa đất tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với đơn giá thuê đất như sau:

	Đơn giá thuê đất
- Đất công trình dịch vụ đô thị	15.000 VND/m2/năm
- Đất đầu mối	17.500 VND/m2/năm

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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 của pháp luật.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	443.758.302.651	441.915.534.977
Chi phí phải trả Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	20.973.710.139	15.789.500.928
Chi phí phải trả dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, TP.Hồ Chí Minh	20.819.184.107	12.004.874.934
Chi phí phải trả dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	19.056.045.899	19.103.651.258
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	75.981.467.350	79.250.233.386
Chi phí phải trả các dự án khác	1.194.233.647	1.194.233.647
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	167.649.304.743	196.696.833.759
Khác	619.155.213	458.158.415
Cộng	**750.051.403.749**	**766.413.021.304**

17. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	50.631.035	643.461.427
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	3.800.604.527	6.953.861.437
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.214.554.614.235	528.595.843.368
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	*199.909.004.416*	*223.024.991.546*
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Chung cư cao tầng (High Intela)	*61.515.958.878*	*63.106.850.188*
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu Chung cư cao tầng (West Intela)	*30.485.259.140*	*31.673.159.341*
+ Nhận đặt cọc để thực hiện hợp đồng thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	*1.912.203.549.508*	*120.000.000.000*
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và mua BĐS thuộc dự án khác	*10.440.842.293*	*90.790.842.293*
Thu hộ	142.349.464.715	141.218.901.255
Phải trả lãi hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	260.166.646.719	292.207.224.770
Phải trả lãi hợp tác đầu tư - khác	5.446.935.807	-
Phải trả lãi vay, trái phiếu	117.240.768.693	39.238.332.755
Phải trả khác cho khách hàng thanh lý thuộc các dự án	424.200.811.452	372.509.550.766
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	*225.251.139.856*	*198.603.061.843*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela	*94.642.048.215*	*94.258.528.241*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela	*28.837.185.896*	*27.894.247.478*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	*70.620.174.763*	*49.755.069.457*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án khác	*4.850.262.722*	*1.998.643.747*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	123.022.378.919	70.341.500.776
+ Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	*56.708.699.189*	-
+ Đối tượng khác	*66.313.679.730*	*70.341.500.776*
Cộng	**3.290.832.856.102**	**1.451.708.676.554**
b. Phải trả dài hạn khác		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	936.274.740.000	936.274.740.000
Phải trả vốn hợp tác đầu tư - khác	306.008.500.000	-
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.395.736.483	4.315.608.392
Cộng	**1.246.678.976.483**	**940.590.348.392**
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Kinh phí công đoàn	50.631.035	643.461.427
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	3.800.604.527	6.953.861.437
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	260.166.646.719	292.207.224.770
Phải trả lãi trái phiếu	20.968.252.029	23.489.352.029
Phải trả lãi vay	96.272.516.664	15.748.980.726
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án LDG Sky	225.251.139.856	165.348.785.941
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	44.432.197.910	42.391.706.136
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela	93.051.156.905	88.401.202.188
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela	27.923.858.695	25.712.619.437
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án khác	3.037.545.384	1.198.725.247
Các khoản phải trả khác	1.546.240.023	2.711.717.444
Cộng	**776.500.789.747**	**664.807.636.782**

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	197.940.238.333	197.940.238.333	-	1.633.785.000	199.574.023.333	199.574.023.333
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	43.181.982.680	43.181.982.680	-	15.794.786.290	58.976.768.970	58.976.768.970
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - (SACOMBANK)	-	-	-	79.745.000.000	79.745.000.000	79.745.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	536.399.990.000	536.399.990.000	49.999.978.000	199.454.008.000	685.854.020.000	685.854.020.000
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	*186.400.000.000*	*186.400.000.000*	-	-	*186.400.000.000*	*186.400.000.000*
- SACOMBANK	*349.999.990.000*	*349.999.990.000*	*49.999.978.000*	*199.454.008.000*	*499.454.020.000*	*499.454.020.000*
Cộng	**777.522.211.013**	**777.522.211.013**	**49.999.978.000**	**296.627.579.290**	**1.024.149.812.303**	**1.024.149.812.303**
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - (SACOMBANK)	349.999.990.000	349.999.990.000	-	199.454.008.000	549.453.998.000	549.453.998.000
Trái phiếu LDGH2123002 (*)	186.400.000.000	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000	186.400.000.000
	536.399.990.000	536.399.990.000	-	199.454.008.000	735.853.998.000	735.853.998.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	(536.399.990.000)	(536.399.990.000)	(49.999.978.000)	(199.454.008.000)	(685.854.020.000)	(685.854.020.000)
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	*(186.400.000.000)*	*(186.400.000.000)*	-	-	*(186.400.000.000)*	*(186.400.000.000)*
- SACOMBANK	*(349.999.990.000)*	*(349.999.990.000)*	*(49.999.978.000)*	*(199.454.008.000)*	*(499.454.020.000)*	*(499.454.020.000)*
Cộng	**-**	**-**	**(49.999.978.000)**	**-**	**49.999.978.000**	**49.999.978.000**

(*) Mã trái phiếu LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá trái phiếu là 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. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp, 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. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Đến cuối kỳ báo cáo, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND (tại ngày 12/12/2022) và cấn trừ 1.800 trái phiếu, tương ứng giá trị 180.000.000.000 VND với khoản phải thu Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu.

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

	31/12/2025	01/01/2025
Trái phiếu phát hành	400.000.000.000	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.309.722.509)	(14.309.722.509)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.309.722.509	14.309.722.509
Mua lại trái phiếu trước hạn	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)
Cộng	**186.400.000.000**	**186.400.000.000**

c. Số vay quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	197.940.238.333	13.064.343.138	199.574.023.333	13.064.343.138
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	43.181.982.680	2.185.766.916	58.976.768.970	2.190.068.297
SACOMBANK	300.000.012.000	81.022.406.610	-	494.569.291
Trái phiếu LDGH2123002	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	23.489.352.029
Cộng	**727.522.233.013**	**117.240.768.693**	**444.950.792.303**	**39.238.332.755**

Lý do chưa thanh toán

Khoản vay này (bao gồm nợ gốc và lãi trong hạn) chưa được thanh toán do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số dư đầu kỳ	40.895.054.128
Trích lập trong kỳ	855.000.000
Sử dụng trong kỳ	(1.389.870.587)
Số dư cuối kỳ	**40.360.183.541**

20. Dự phòng phải trả dài hạn

Đây là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng 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) trong năm	-	-	-	-	(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	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 trong kỳ	-	-	-	-	136.842.670.410	(2.796)	136.842.667.614
Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang lợi nhuận sau thuế (*)	-	-	-	(37.040.429.688)	37.040.429.688	-	-
Kết chuyển thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế (*)	-	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	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.208.219.410.855)**	**953.345**	**1.347.940.032.490**

(*) 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.

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
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	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành (trong đó bao gồm số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức)	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 quỹ	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: 10.000 VND		

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	-	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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán hàng hóa	15.349.623.121	1.898.128.019	127.533.725.421	174.411.224.635
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	-	2.352.332.208
Doanh thu khác	190.000.000.000	-	290.000.000.000	8.341.285.824
Cộng	**205.349.623.121**	**1.898.128.019**	**417.533.725.421**	**185.104.842.667**
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	4.509.054.543	556.385.292	14.512.240.819	358.338.122.783

LDG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần về bán hàng	10.840.568.578	1.341.742.727	113.021.484.602	(183.926.898.148)
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	-	-	-	2.352.332.208
Doanh thu thuần khác	190.000.000.000	-	290.000.000.000	8.341.285.824
Cộng	**200.840.568.578**	**1.341.742.727**	**403.021.484.602**	**(173.233.280.116)**

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	757.499.398	490.302.152.755	31.543.765.480	500.803.854.583
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-	-	4.387.504.937
Giá vốn khác	65.922.918.121	-	105.360.548.451	23.788.493.335
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	36.230.445.468	(22.995.794.289)
Cộng	**66.680.417.519**	**490.302.152.755**	**173.134.759.399**	**505.984.058.566**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.844.469	3.313.157	8.577.947	14.136.868
Cộng	**3.844.469**	**3.313.157**	**8.577.947**	**14.136.868**

4. Chi phí tài chính

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	2.149.272.090	8.420.649.795	36.879.593.473	49.592.828.012
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	(4.000.000.000)
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	5.446.935.807	24.473.745.661	37.808.216.563	115.494.797.991
Chi phí tài chính khác	49.161.818	272.492.330	350.057.294	354.317.512
Cộng	**7.645.369.715**	**33.166.887.786**	**75.037.867.330**	**161.441.943.515**

5. Chi phí bán hàng

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí nhân viên	1.025.104.774	1.409.085.470	4.476.978.086	6.191.858.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.000	-	1.125.000	394.829.338
Chi phí bằng tiền khác	1.906.218.839	1.029.027.270	2.999.627.508	7.299.558.037
Cộng	**2.932.448.613**	**2.438.112.740**	**7.477.730.594**	**13.886.245.495**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí nhân viên	4.477.058.729	3.826.998.193	16.749.296.678	19.406.006.766
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.015.832	2.015.832	8.063.328	13.420.979
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	45.079.167	62.368.701	219.097.038
Chi phí dự phòng	1.072.624.611	403.678.943.533	45.842.005.804	519.708.917.480
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.540.898.264	2.248.389.346	6.729.856.853	8.177.336.586
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	8.113.795.992	8.113.795.992
Phí và lệ phí	-	-	8.000.000	8.000.000
Chi phí khác	357.177.751	47.528.696	565.257.791	178.201.311
Cộng	**9.478.224.185**	**411.877.403.765**	**78.078.645.147**	**555.824.776.152**

7. Thu nhập khác

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền phạt thu được	4.218.521.834	603.643.862	67.335.737.974	777.014.881
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	2.727.273
Các khoản khác	5.251.166.787	704.367.537	5.992.756.279	1.261.851.673
Cộng	**9.469.688.621**	**1.308.011.399**	**73.328.494.253**	**2.041.593.827**

8. Chi phí khác

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phạt VPHC, thuế ...	47.770.458	1.842.785.768	1.247.411.020	4.334.064.527
Phạt thanh lý, vi phạm hợp đồng	2.956.122.304	8.151.176.874	4.363.270.706	12.489.787.821
Các khoản khác	384	21.600.004	177.019.807	26.259.273
Cộng	**3.003.893.146**	**10.015.562.646**	**5.787.701.533**	**16.850.111.621**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.015.832	2.015.832	8.063.328	13.420.979
Chi phí nhân công	5.502.163.503	5.236.083.663	21.226.274.764	25.597.864.886
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028.448.998	2.028.448.998	8.113.795.992	8.113.795.992
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	45.079.167	62.368.701	219.097.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.542.023.264	2.248.389.346	6.730.981.853	8.572.165.924
Chi phí khác	2.263.396.590	1.076.555.966	3.572.885.299	7.485.759.348
Cộng	**11.338.048.187**	**10.636.572.972**	**39.714.369.937**	**50.002.104.167**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	25.847.102	-	25.847.102
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(11.000.000)	87.352.590.158	(814.815)	80.561.314.866

11. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	120.584.748.697	(1.032.525.524.786)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	120.584.748.697	(1.032.525.524.786)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	255.615.849	256.207.345
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**472**	**(4.030)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**472**	**(4.030)**

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV năm nay tăng 1.153.110.273.483 VND, tương đương 111,68% so với số liệu cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Quý này tăng trong khi giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp của Quý này giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

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

Đơn vị tính: VND

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	296.627.579.290	332.900.284.068

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Không có sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ báo cáo đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Thông tin về các bên liên quan

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Ngô Văn Minh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)
Ông Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 26/06/2025)
Ông Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)
Ông Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Khu du lịch Thới Sơn 1	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/06/2025)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Ông Trần Công Luận	Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025) Tổng Giám đốc
Ông Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/09/2025)
Ông Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15/09/2025)
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng

Trong kỳ, Tập đoàn đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Quý IV năm nay	Quý IV năm trước	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ông Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/06/2025)				
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	-	11.047.000	-
Ông Lê Khắc Trọng (đến ngày 15/09/2025)				
Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	9.700.000	-	9.700.000

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	122.532.284.220	122.532.284.220
Phải trả ngắn hạn khác	25.436.705.000	25.436.705.000
Ông Ngô Văn Minh		
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.912	487.548.912
Ông Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/06/2025)		
Phải trả ngắn hạn khác	-	543.780.657
Ông Trần Thành Hiếu		
Phải thu ngắn hạn khác	2.700.000.000	2.700.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.911	487.548.911
Ông Nguyễn Văn Minh (từ ngày 26/06/2025)		
Phải thu ngắn hạn khác	700.000.000	-
Ông Lê Phong Khánh Bảo (từ ngày 15/09/2025)		
Phải trả ngắn hạn khác	53.516.743	-

3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan (tiếp theo):

	31/12/2025	01/01/2025
Bà Lê Thị Phương Uyên		
Phải trả ngắn hạn khác	246.100.000	246.100.000

Thù lao Hội đồng Quản trị và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý chủ chốt khác như sau:

Họ và tên	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ông Ngô Văn Minh	1.039.372.273	740.908.095
Ông Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/06/2025)	30.000.000	706.622.381
Ông Trần Công Luận	974.076.818	807.266.666
Ông Nguyễn Quang Ninh	60.000.000	-
Ông Trần Thành Hiếu	60.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Minh (từ ngày 26/06/2025)	217.486.226	-
Ông Lê Phong Khánh Bảo (từ ngày 15/09/2025)	203.409.922	-
Ông Lê Khắc Trọng (đến ngày 15/09/2025)	-	650.538.571
Bà Lê Thị Phương Uyên	800.380.909	692.398.939

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành.

Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH