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: 145 /2026/CV-LDG *No: 145 /2026/CV-LDG*	Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2026 *Dongnai, August 28 ,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), Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

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

2. Nội dung công bố thông tin / *Contents of disclosure:*
- Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026;

  Reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2026;
- Giải trình chênh lệch 5% lợi nhuận sau thuế của Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 trước và sau kiểm toán và các vấn đề cần nhấn mạnh.

  Explanation of the 5% variance in profit after tax between the Audited and previously reported 2026 reviewed semi-annual Financial Statements and emphasis of matte.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28 / 08 /2026 tại đường dẫn www.ldggroup.com.vn tại mục Quan hệ cổ đông / Báo cáo tài chính.

   This information was published on the Company's website on ..August.28.., 2026, as in the link www.ldggroup.com.vn under the Investor Relation / Financial Report section.

   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˚ PHьIN ņ ьiU Th LDG
DN: cn=CÔNG TY C˚ PHьIN ņ ьiU Th LDG c=VN
Reason:
Location:
Date: 2026-08-28 20:05+07:00

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

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. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 55

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty

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 08 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 22 tháng 08 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp về việc cập nhật thông tin thư điện tử và địa chỉ liên lạc.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: LDG.

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), Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ gồm có:

		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Hội đồng Quản trị			
Ông Ngô Văn Minh	Chủ tịch		
Ông Trần Công Luận	Thành viên		
Ông Trần Thành Hiếu	Thành viên		
Ông Nguyễn Quang Ninh	Thành viên		
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên		25/06/2026
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên	25/06/2026	
Ủy ban Kiểm toán			
Ông Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch		
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên		25/06/2026
Ông Trần Thành Hiếu	Thành viên	25/06/2026	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Công Luận	Tổng Giám đốc
Ông Lê Phong Khánh Bảo	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 giữa niên độ 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 ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 khi cơ sở này không còn thích hợp.

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 hợp nhất 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

6. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã 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 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Công Luận
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
LDG
3602368420

Ngô Văn Minh
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

MOORE AISC

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

Số: A0626219-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

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 08 năm 2026, từ trang 6 đến trang 55, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ của Công ty 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 đơn vị 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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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 giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, 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 Thuyết minh số IX.7 - Thông tin về hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Theo đó, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản nợ đã quá hạn thanh toán. Tập đoàn cũng ghi nhận khoản lỗ sau thuế là 87.787.007.803 VND cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, khoản lỗ lũy kế tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.340.122.631.349 VND.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào khả năng của Tập đoàn trong việc thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ đã quá hạn và các khoản nợ đến hạn thanh toán trong thời gian tới và tạo ra đủ dòng tiền thông qua việc thực hiện các 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 và việc triển khai, kinh doanh các dự án để đáp ứng các nghĩa vụ nợ phải trả đến hạn và duy trì hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai.

Những điều kiện và sự kiện nêu trên, cùng với các thông tin được trình bày tại Thuyết minh IX.7 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ban điều hành Công ty đã xây dựng và thực hiện các kế hoạch nhằm cải thiện tình hình thanh khoản và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn của Tập đoàn. Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn thực hiện thành công các kế hoạch này trong tương lai.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

Thay mặt và đại diện

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC - P. BẢN CỜ - TP. HỒ CHÍ MINH

Đoàn Nguyễn Minh Tâm
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.328.761.817.613**	**5.510.879.744.822**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1.132.712.941**	**51.326.867.528**
1. Tiền	111		1.132.712.941	51.326.867.528
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.897.536.716.429**	**2.832.398.640.677**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	306.463.471.768	306.311.583.925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	980.224.880.005	971.909.366.441
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	2.205.849.176.177	2.087.784.171.698
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5a	(595.000.811.521)	(533.606.481.387)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.6**	**1.322.277.327.889**	**865.472.430.553**
1. Hàng tồn kho	141		1.358.507.773.357	901.702.876.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(36.230.445.468)	(36.230.445.468)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2.107.815.060.354**	**1.761.681.806.064**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	360.569.597.342	117.841.336.193
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		81.828.680.833	78.554.937.405
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14b	4.428.160.789	4.303.671.799
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.11	1.660.988.621.390	1.560.981.860.667

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.762.967.172.636**	**2.529.410.539.971**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.254.037.157.742**	**1.329.515.877.206**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	1.503.197.117.845	1.593.723.216.824
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.5b	(249.159.960.103)	(264.207.339.618)
II. Tài sản cố định	**220**		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	-	-
Nguyên giá	*222*		*2.334.287.369*	*2.334.287.369*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(2.334.287.369)*	*(2.334.287.369)*
2. 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. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.10**	**358.272.367.170**	**807.248.465.078**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		358.272.367.170	807.248.465.078
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**150.657.647.724**	**392.646.197.687**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	145.708.325.474	383.638.977.443
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		23.088.983	24.088.983
3. Lợi thế thương mại	279		4.926.233.267	8.983.131.261
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.091.728.990.249**	**8.040.290.284.793**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.875.692.195.437**	**6.736.466.466.195**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**5.628.978.187.516**	**5.488.610.468.749**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	139.628.984.749	142.272.742.560
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	433.686.231.130	470.624.316.639
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14a	2.141.067.192	2.181.493.402
4. Phải trả người lao động	315		12.497.455.198	15.128.374.800
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	793.629.769.618	749.688.290.692
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	3.472.083.812.792	3.290.832.856.102
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	734.340.228.333	777.522.211.013
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.18a	1.177.020.963	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		39.793.617.541	40.360.183.541
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.246.714.007.921**	**1.247.855.997.446**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.16b	1.246.714.007.921	1.246.678.976.483
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.18b	-	1.177.020.963
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.19**	**1.216.036.794.812**	**1.303.823.818.598**
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*
2. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(13.567.360.000)	(13.567.360.000)
3. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	420		(1.340.122.631.349)	(1.252.335.623.546)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(1.252.335.623.546)*	*(1.382.036.510.953)*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(87.787.007.803)*	*129.700.887.407*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		936.161	952.144
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.091.728.990.249**	**8.040.290.284.793**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Kim Tiến	Lê Thị Phương Uyên	Ngô Văn Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25.071.007.765	85.530.322.143
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	14.697.235.926	4.893.008.517
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**10.373.771.839**	**80.637.313.626**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	169.659.986	56.700.176.447
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**10.204.111.853**	**23.937.137.179**
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	34.638.813.596	3.021.219
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	65.553.997.622	50.545.817.481
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*20.467.161.999*	*23.575.947.684*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	3.587.580.170	2.759.478.597
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	62.814.107.331	61.214.796.966
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	**30**		**(87.112.759.674)**	**(90.579.934.646)**
13. Thu nhập khác	31	VI.8	3.084.988.665	461.861.607
14. Chi phí khác	32	VI.9	3.758.252.777	2.109.866.423
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(673.264.112)**	**(1.648.004.816)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(87.786.023.786)**	**(92.227.939.462)**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	1.000.000	1.185.185
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(87.787.023.786)**	**(92.229.124.647)**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(87.787.007.803)	(92.229.123.472)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(15.983)	(1.175)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.12**	**(343)**	**(360)**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.13**	**(343)**	**(360)**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Kim Tiến	Lê Thị Phương Uyên	Ngô Văn Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(87.786.023.786)**	**(92.227.939.462)**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.056.897.994	4.115.025.067
Các khoản dự phòng	03	VI.5	46.346.950.619	80.999.826.661
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, tài chính	05	VI.4	(34.638.813.596)	(3.021.219)
Chi phí đi vay	06	VI.5	20.467.161.999	23.575.947.684
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(51.553.826.770)**	**16.459.838.731**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(139.411.300.048)	(60.873.505.290)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(7.828.799.428)	(45.045.811.321)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		180.331.254.243	462.150.905.861
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(4.797.609.180)	(15.732.019.372)
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(17.824.138.320)	(67.771.548.553)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(25.847.102)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(566.566.000)	(533.392.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(41.650.985.503)**	**288.628.620.754**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn 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		34.638.813.596	3.021.219
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**34.638.813.596**	**3.021.219**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.4	(43.181.982.680)	(287.993.706.619)
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**		**(43.181.982.680)**	**(287.993.706.619)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(50.194.154.587)**	**637.935.354**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**51.326.867.528**	**915.577.379**
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**	**1.132.712.941**	**1.553.512.733**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Kim Tiến	Lê Thị Phương Uyên	Ngô Văn Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.1. Thông tin về Công ty

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 08 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 22 tháng 08 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp về việc cập nhật thông tin thư điện tử và địa chỉ liên lạc.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: LDG.

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), Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

I.5. 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.

I.6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Thị trường bất động sản đang trong quá trình phục hồi nhưng tốc độ phục hồi còn chậm. Trong bối cảnh đó, dòng tiền của Tập đoàn còn hạn chế, nhiều nghĩa vụ nợ đã quá hạn hoặc đến hạn thanh toán trong ngắn hạn và khả năng huy động vốn từ thị trường tài chính còn hạn chế, Tập đoàn đang chịu áp lực đáng kể về thanh khoản và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn.

Trong thời gian qua, Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền đã ban hành và triển khai một số chính sách, cơ chế nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về pháp lý và thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản, qua đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc tiếp tục triển khai, hợp tác phát triển và chuyển nhượng các dự án của Tập đoàn. Ngày 23/03/2026, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 973/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021–2030, trong đó có đề cập đến các dự án do Tập đoàn làm chủ đầu tư, gồm Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Dự án Khu dân cư Tân Thịnh và Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái. Tập đoàn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo đối với các dự án này.

I.7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 56 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56 người).

I.8. Cấu trúc tập đoàn

Danh sách công ty con

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp (tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp) được hợp nhất toàn bộ như sau:

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	% sở hữu trực tiếp	% sở hữu gián tiếp	% 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 Hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản	99,9996%	0%	99,9996%

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 02 đơn vị trực thuộc (tại ngày 31/12/2025, Công ty có 02 đơn vị trực thuộc) không có tư cách pháp nhân độc lập như sau:

Tên đơn vị & hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	Địa chỉ
1. 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.
2. Văn phòng đại diện	Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026. Theo đó, các ảnh hưởng phát sinh từ việc áp dụng các quy định mới được ghi nhận kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được trình bày tại các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

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

II.1. Niên độ kế toán

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

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam (VND).
Trong kỳ, Tập đoàn không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với kỳ trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III.1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

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

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

IV.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 (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

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

Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. 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 mẹ.

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định…) 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 (hàng tồn kho, tài sản cố định…) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào: - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ; - Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng, thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

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.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (Kỳ phiếu ngân hàng, tín phiếu kho bạc, tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng được trình bày ở chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác.

IV.3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như hoạt động đầu tư của Tập đoàn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Tập đoàn đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

IV.4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

IV.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

IV.5.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

IV.5.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tập đoàn.

IV.5.3. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ

TSCĐ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ theo phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Tập đoàn.

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng.

Tập đoàn căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

IV.6.1. Đối với trường hợp Tập đoàn là bên có quyền đồng kiểm soát BCC

BCC 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 hợp tác kinh doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên tham gia BCC có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của BCC được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của mình phần lợi ích kinh tế tương ứng với quyền và nghĩa vụ trong BCC, bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan; đơn vị kế toán BCC chỉ thực hiện việc tập hợp và phân bổ, không ghi nhận toàn bộ kết quả hoạt động của BCC. Chi phí phát sinh riêng được ghi nhận bởi bên phát sinh; các chi phí và doanh thu chung được phân bổ theo thỏa thuận hợp đồng và ghi nhận theo phần được hưởng hoặc phải chịu trên cơ sở các bảng phân bổ và chứng từ liên quan được các bên xác nhận.

Đối với BCC dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế

Đối với các hợp đồng BCC theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế, các bên tham gia được hưởng lợi nhuận hoặc chịu lỗ theo kết quả hoạt động của BCC theo thỏa thuận trong hợp đồng. Một bên được chỉ định thực hiện kế toán và quyết toán thuế cho BCC, có trách nhiệm ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh và xác định kết quả kinh doanh của BCC theo quy định. Các bên tham gia BCC chỉ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất của mình phần lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ được chia tương ứng theo hợp đồng; không ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí của BCC.

IV6.2. Đối với trường hợp Tập đoàn là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Tập đoàn xác định khoản đầu tư vào BCC là khoản mang lại lợi ích kinh tế dưới dạng lợi ích phụ thuộc hoặc không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC để áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

1. Bên góp vốn (nhà đầu tư) căn cứ vào bản chất hợp đồng, Tập đoàn ghi nhận như sau:

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Khoản góp vốn được ghi nhận là khoản đầu tư; thu nhập được ghi nhận theo phần lợi ích được chia.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Các khoản thu từ BCC được ghi nhận theo bản chất giao dịch, cụ thể: Cho thuê tài sản (góp bằng tài sản) thì doanh nghiệp kế toán như giao dịch cho thuê tài sản; Cho vay vốn (góp bằng tiền) thì Tập đoàn kế toán như giao dịch cho vay.

2. Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC) ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng.

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Đối với các hợp đồng BCC mà các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, Tập đoàn ghi nhận các khoản tiền nhận từ các bên tham gia là các khoản phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo quy định của hợp đồng. Phần lợi ích phải phân chia cho các bên tham gia được ghi nhận là khoản phải trả và được thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Khoản góp vốn từ các bên tham gia có bản chất là thuê tài sản, Tập đoàn không ghi nhận tài sản nhận góp mà ghi nhận chi phí thuê tương ứng trong kỳ. Trường hợp khoản góp vốn có bản chất là giao dịch vay, Tập đoàn ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

IV.7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí môi giới, hoa hồng, chi phí thuê tài sản, bảo hiểm, công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Đối với chi phí chờ phân bổ liên quan đến việc 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.

Chi phí bảo hiểm và dịch vụ khác (lắp đặt, bảo trì,...) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng.

Công cụ, dụng cụ phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

IV.8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Tập đoàn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược; các khoản thu hộ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngân hàng, trái phiếu phát hành có tài sản bảo đảm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Tập đoàn không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

IV.11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Tập đoàn đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; chi phí đi vay phát sinh; và các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Trường hợp đi vay để đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết,...thì chi phí đi vay không được vốn hóa.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu.

Cổ phiếu mua lại của chính mình được phản ánh giảm vốn chủ sở hữu theo giá thực tế mua lại, bao gồm giá mua lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại cổ phiếu. Khi tái phát hành hoặc hủy bỏ cổ phiếu mua lại của chính mình, phần chênh lệch giữa giá tái phát hành hoặc giá hủy và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận điều chỉnh vào thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các hạn chế pháp lý hiện hành đồng thời không vượt quá lợi nhuận sau thuế chưa phân phối ở mức thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Khi quyết định phương án phân phối, Tập đoàn xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Đặc biệt, Tập đoàn thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế, bao gồm: các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của công ty con.

IV.13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ 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 thời điểm báo cáo;
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 ghi nhận doanh thu 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 thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau: 1. 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; 2. Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Tập đoàn 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: Nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Tập đoàn ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các 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. Tập đoàn 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.

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.

IV.14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán xem đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tập đoàn ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

IV.15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. 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.

IV.16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động đầu tư tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định, dự phòng tổn thất 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.

IV.17. Nguyên tắc kế toán 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 tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí; dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí 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 hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong kỳ. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 nghĩa vụ thuế của Tập đoàn được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Tập đoàn có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

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

IV.19. 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 Công ty 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 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.

IV.20. 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 được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) 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.

IV.21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

IV.22. 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 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	73.313.906	519.526.206
Tiền gửi không kỳ hạn	1.059.399.035	50.807.341.322
Cộng	**1.132.712.941**	**51.326.867.528**

V.2. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**306.463.471.768**	**(49.718.358.435)**	**306.311.583.925**	**(50.357.601.488)**
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (i)	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty (ii)	58.947.065.596	(11.334.792.103)	58.795.177.753	(11.974.035.156)
Các khách hàng khác	40.923.904.358	(38.383.566.332)	40.923.904.358	(38.383.566.332)
Cộng	**306.463.471.768**	**(49.718.358.435)**	**306.311.583.925**	**(50.357.601.488)**

(i) Khoản phải thu theo hợp đồng phân phối tiếp thị độc quyền và hợp đồng xây dựng của 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 của dự án này của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.

(ii) 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 42.942.647.004 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, thành phố Đồng Nai là 12.841.382.918 VND và số dư các khoản phải thu khách hàng thuộc các dự án khác là 3.163.035.674 VND.

V.3. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
a. Ngắn hạn	**980.224.880.005**	**(87.222.579.676)**	**971.909.366.441**	**(75.960.076.127)**
Nhà cung cấp trong nước	980.224.880.005	(87.222.579.676)	971.909.366.441	(75.960.076.127)
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình (i)	*388.934.188.895*	-	*387.850.000.000*	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii)	*210.158.028.500*	-	*210.158.028.500*	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iii)	*186.624.517.901*	-	*178.734.717.901*	-
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (iv)	*122.532.284.220*	*(48.547.789.610)*	*122.532.284.220*	*(48.547.789.610)*
- Các đối tượng khác	*71.975.860.489*	*(38.674.790.066)*	*72.634.335.820*	*(27.412.286.517)*
Cộng	**980.224.880.005**	**(87.222.579.676)**	**971.909.366.441**	**(75.960.076.127)**
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan				
Trả trước cho người bán là bên liên quan	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(48.547.789.610)

Số dư trả trước cho người bán là bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3 - Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

(i) 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.

(ii) Khoản trả trước đến Công ty CP Bắc Phước Kiển theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mặt bằng kinh doanh để nhận chuyển nhượng lại quyền khai thác 48 mặt bằng kinh doanh tại Trung tâm thương mại Viva Square thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Số dư trả trước tại ngày 30/06/2026 là 31.434.500.000 VND.

- Các hợp đồng chuyển nhượng "Hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" của 67 lô đất nền thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C). Số dư trả trước tại ngày 30/06/2026 là 178.723.528.500 VND.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các hợp đồng nêu trên vẫn đang trong quá trình thực hiện.

(iii) 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.

(iv) Khoản trả trước đến Công ty CP Kinh doanh Thông Minh theo các hợp đồng dịch vụ môi giới dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên. Tính đến ngày 30/06/2026, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ khoản phải thu này (sau khi đã cấn trừ với số dư công nợ phải trả công ty này) là 50%.

V.4. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	**2.205.849.176.177**	**(458.059.873.410)**	**2.087.784.171.698**	**(407.288.803.772)**
Tạm ứng (*)	115.005.396.447	(63.117.004.256)	138.869.453.607	(63.117.004.256)
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.795.430.590.264	(262.692.294.223)	1.675.445.590.264	(226.571.224.585)
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp (i)	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	774.857.420.181	(195.053.776.042)	654.857.420.181	(158.932.706.404)
Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii)	*648.000.000.000*	*(195.053.776.042)*	*528.000.000.000*	*(158.932.706.404)*
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	9.273.170.084	(138.518.182)	9.288.170.084	(138.518.182)
Phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới dự án và tiền lãi do chậm hoàn trả (ii)	107.924.703.699	(75.512.292.589)	107.924.703.699	(75.512.292.589)
Chi hộ	633.960.000	(188.442.000)	633.960.000	(188.442.000)
Phải thu khác	186.854.525.767	(56.549.840.342)	164.910.464.128	(41.899.840.342)
Công ty CP Du lịch Giang Điền (iv)	*36.000.000.000*	*(36.000.000.000)*	*36.000.000.000*	*(25.200.000.000)*
Công ty CP Bắc Phước Kiển	*67.483.000.000*	*(3.250.000.000)*	*70.983.000.000*	-
Các đối tượng khác	*83.371.525.767*	*(17.299.840.342)*	*57.927.464.128*	*(16.699.840.342)*
b. Phải thu khác dài hạn	**1.503.197.117.845**	**(249.159.960.103)**	**1.593.723.216.824**	**(264.207.339.618)**
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	216.317.147.580	(110.757.339.800)	336.317.147.580	(125.804.719.315)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án (ii)	134.586.400.000	(40.511.706.055)	254.586.400.000	(76.632.775.693)
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (iv)	70.639.497.380	(70.245.633.745)	70.639.497.380	(49.171.943.622)
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	11.091.250.200	-	11.091.250.200	-
Phải thu từ hợp đồng BCC đồng kiểm soát (v)	1.286.879.970.265	(138.402.620.303)	1.257.406.069.244	(138.402.620.303)
Cộng	**3.709.046.294.022**	**(707.219.833.513)**	**3.681.507.388.522**	**(671.496.143.390)**
c. Phải thu khác là bên liên quan				
Phải thu khác bên liên quan	2.700.000.000	-	3.400.000.000	-

Số dư phải thu khác là bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3 - Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

d. Thuyết minh tình tình các khoản phải thu khác

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp sau:

- 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 dư tại ngày 30/06/2026 là 943.800.000.000 VND (tại ngày 01/01/2026 là 943.800.000.000 VND). Các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện thỏa thuận này.

- 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 dư tại ngày 30/06/2026 là 67.499.999.999 VND (tại ngày 01/01/2026 là 67.499.999.999 VND). Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi của khoản đặt cọc này và trích lập dự phòng toàn bộ số dư.

(ii) Bao gồm khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền (số dư tại ngày 30/06/2026 là 782.586.400.000 VND) và khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền (số dư tại ngày 30/06/2026 là 107.924.703.699 VND) đối với 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 từ Công ty CP Bắc Phước Kiến. Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này và trích lập dự phòng mức tổn thất dự kiến.

(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) Bao gồm khoản phải thu dài hạn với số dư là 70.639.497.380 VND liên quan đến các biên bản 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. Đối với các khoản 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), theo Văn bản số 1830/STC-KTN ngày 04/06/2026 của Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai báo cáo về tiến độ giải quyết khó khăn, vướng mắc các dự án trên địa bàn thành phố, dự án hiện đang trong quá trình khởi tố, điều tra. Sau khi có kết luận điều tra và bản án của Tòa án, Ủy ban Nhân dân Thành phố Đồng Nai sẽ tiếp tục chỉ đạo các giải pháp thực hiện. Tập đoàn với vai trò là khách hàng đang tiếp tục theo dõi và thực hiện các biện pháp cần thiết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Tập đoàn. Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này và trích lập dự phòng mức tổn thất dự kiến.

(v) Bao gồm các khoản đặt cọc, góp vốn hợp tác đầu tư sau:

- Khoản đặt cọc cho Công ty CP Hải Duy theo Hợp đồng hợp tác đầu tư để phát triển dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy là chủ đầu tư với số dư tại ngày 30/06/2026 là 971.672.582.119 VND và số dư lãi vay phát sinh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (mục đích vay của Tập đoàn là để tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư trên) phải thu lại từ Công ty CP Hải Duy là 117.489.359.143 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). Theo kiến nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đà Nẵng, dự án cần hoàn thiện các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư; điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan hành lang bảo vệ bờ biển; xử lý các vấn đề về đất đai, đất quốc phòng và điều chỉnh các quyết định giao đất, cho thuê đất và nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty CP Hải Duy đang phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục pháp lý và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích 5.304 m² còn lại thuộc dự án và sẽ tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và triển khai đầu tư xây dựng các công trình theo quy hoạch, thiết kế được duyệt.

- Khoản đặt cọc cho Công ty CP Du lịch Giang Điền theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư 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 với số dư tại ngày 30/06/2026 là 197.718.029.003 VND. Thời hạn hợp đồng bằng thời hạn giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi của khoản đặt cọc này và trích lập dự phòng mức tổn thất dự kiến.

(*) 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 mức tổn thất dự kiến.

V.5. Nợ xấu - Dự phòng nợ phải thu khó đòi (xem trình bày chi tiết trang số 53 - 55)

V.6. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Chi phí SXKD dở dang	1.239.998.593.480	(36.230.445.468)	783.193.696.144	(36.230.445.468)
+ Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	*162.023.321.142*	-	*166.133.010.681*	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	*80.142.729.859*	*(36.230.445.468)*	*80.054.725.217*	*(36.230.445.468)*
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (ii)	*528.283.736.002*	-	*523.431.817.471*	-
+ Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (iii)	*455.941.497.800*	-	-	-
+ Dự án khác (iv)	*13.607.308.677*	-	*13.574.142.775*	
Hàng hoá bất động sản (v)	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	**1.358.507.773.357**	**(36.230.445.468)**	**901.702.876.021**	**(36.230.445.468)**

(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 30/06/2026, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 104.736.571 VND. Ngày 20/09/2024, 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 30/06/2026, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 9.151.667.212 VND. Thông tin về Bản án phúc thẩm có liên quan đến dự án mà Công ty là bị đơn dân sự và một số thông tin khác của dự án được thuyết minh tại IX.5 - Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh.

(iii) 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. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30/09/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương hợp tác phát triển toàn bộ dự án với đối tác để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn. Tiếp đó, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 30/12/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án để để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn. 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 với thời hạn thanh toán lần lượt vào ngày 29/01/2026 và ngày 09/02/2026. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán.

(iv) Đây là các chi phí liên quan đến việc xây dựng nhà liền kề thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ do Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô là chủ đầu tư và Công ty là đơn vị phát triển, xây dựng dự án.

(v) Hàng hóa bất động sản là các nền đất mà Công ty đã nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư nhưng chưa được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó bao gồm các nền đất thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền do Công ty CP Du lịch Giang Điền là chủ đầu tư với tiến độ dự án như trình bày tại Thuyết minh V.4 - Phải thu khác.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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. Tập đoàn đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai các dự án.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 Tài Lộc.

V.7. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**360.569.597.342**	**117.841.336.193**
Chi phí môi giới, hoa hồng	186.548.337.628	61.032.164.033
Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	173.619.230.318	56.459.254.702
Các khoản khác	402.029.396	349.917.458
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**145.708.325.474**	**383.638.977.443**
Chi phí môi giới, hoa hồng	75.994.934.715	202.585.662.050
Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	69.455.066.106	180.786.334.661
Các khoản khác	258.324.653	266.980.732
Cộng	**506.277.922.816**	**501.480.313.636**

(*) 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.

V.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm một số máy móc, thiết bị văn phòng đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá 2.334.287.369 VND.

V.9. Tăng, giảm 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.

V.10. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	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	**358.272.367.170**	**358.272.367.170**	**807.248.465.078**	**807.248.465.078**
+ Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên	-	-	448.976.097.908	448.976.097.908
+ Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Phú Định, TP. HCM (High Intela) (i)	168.086.261.613	168.086.261.613	168.151.706.525	168.151.706.525
+ Dự án Khu Chung cư cao tầng tại số 69 An Dương Vương, Phường Phú Định, TP. HCM (West Intela) (i)	90.618.017.931	90.618.017.931	90.552.573.019	90.552.573.019
+ Dự án tại xã Phước Tân, TP. Đồng Nai (ii)	65.204.831.013	65.204.831.013	65.204.831.013	65.204.831.013
+ Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái (iii)	31.904.256.614	31.904.256.614	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	**358.272.367.170**	**358.272.367.170**	**807.248.465.078**	**807.248.465.078**

(i) Chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và một số chi phí khác của hai dự án High Intela và West Intela. 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 triển khai theo đúng tiến độ. Trong năm 2025, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các văn bản số 4740/UBND-DA ngày 17/12/2025 và số 5164/UBND-DA ngày 31/12/2025 chấp thuận điều chỉnh và gia hạn tiến độ thực hiện thêm 03 năm đối với các dự án này. Hiện tại, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục thực hiện theo các hướng dẫn của cơ quan ban ngành để có thể tiếp tục triển khai hoàn thành các dự án nêu trên.

(ii) 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, Thành phố Đồng Nai. Đến hiện tại, Tập đoàn đang thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo đối với dự án này.

(iii) 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 Kiến tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc.

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.

V.11. Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền và các khoản tương đương tiền bị hạn chế sử dụng (*)	1.660.988.621.390	1.560.981.860.667
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội (VND)	1.560.979.000.000	1.560.979.000.000
+ Các ngân hàng khác (VND)	100.009.621.390	2.860.667
Cộng	**1.660.988.621.390**	**1.560.981.860.667**

(*) Trong đó bao gồm 1.560.979.000.000 VND tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội ("MB") đang được MB phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Tập đoàn và 100.000.000.000 VND tiền gửi có kỳ hạn đang được phong tỏa để thực hiện các thỏa thuận giữa Tập đoàn với đối tác. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản tiền gửi có kỳ hạn này đã được đáo hạn và giải tỏa.

V.12. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả người bán ngắn hạn	**139.628.984.749**	**142.272.742.560**
Nhà cung cấp trong nước	139.628.984.749	142.272.742.560
Công ty CP Miền Đông	*36.573.244.178*	*36.573.244.178*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	*20.441.371.265*	*23.941.371.265*
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	*16.510.348.588*	*16.510.348.588*
Đối tượng khác	*66.104.020.718*	*65.247.778.529*
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán cho người bán (*)		
Công ty CP Miền Đông	23.840.261.262	23.840.261.262
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	11.452.632.462	11.452.632.462
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	11.656.431.457	15.156.431.457
Đối tượng khác	27.744.638.917	22.320.070.267
Cộng	**74.693.964.098**	**72.769.395.448**

(*) Tính đến ngày 30/06/2026, đối với một số 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.

V.13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**433.686.231.130**	**470.624.316.639**
Khách hàng trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn (i)	374.461.215.920	411.299.301.429
Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii)	59.225.000.000	59.225.000.000
Khác	15.210	100.015.210
Cộng	**433.686.231.130**	**470.624.316.639**

(i) Trong đó, bao gồm 236.290.267.601 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, Thành phố Đồng Nai. Thông tin về Bản án phúc thẩm có liên quan đến dự án mà Công ty là bị đơn dân sự và một số thông tin khác của dự án được thuyết minh tại IX.5 - Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh.

(ii) Khoản ứng trước theo Hợp đồng thiết kế, cung cấp vật tư và thi công xây dựng hoàn thiện hạ tầng, nội thất, cảnh quan 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. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, hợp đồng vẫn đang trong quá trình thực hiện.

Các khoản người mua trả tiền trước từ các bên liên quan phát sinh từ các giao dịch thương mại thông thường và được thực hiện theo các điều kiện giao dịch đã được các bên thống nhất. Chi tiết số dư và giao dịch với các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số IX.3 - Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

V.14. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

a. Thuế và các khoản phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	**2.181.493.402**	**2.322.772.560**	**2.363.198.770**	**2.141.067.192**
Thuế thu nhập cá nhân	289.793.776	676.546.054	745.359.157	220.980.673
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.480.673.452	1.596.669.537	1.578.354.366	1.498.988.623
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	411.026.174	49.556.969	39.485.247	421.097.896
Cộng	**2.181.493.402**	**2.322.772.560**	**2.363.198.770**	**2.141.067.192**

b. Thuế và các khoản phải thu

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã điều chỉnh trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	**4.303.671.799**	**-**	**124.488.990**	**4.428.160.789**
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.298.158.130	-	124.488.990	4.422.647.120
Thuế TNDN nộp thừa	5.513.669	-	-	5.513.669
Cộng	**4.303.671.799**	**-**	**124.488.990**	**4.428.160.789**

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Tập đoàn phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các tờ khai thuế của Tập đoàn vẫn có thể chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế trong các thời kỳ chưa hết thời hiệu thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật thuế. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Tập đoàn đã tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, do việc áp dụng và diễn giải pháp luật thuế có thể khác nhau giữa Tập đoàn và cơ quan thuế, số thuế phải nộp cuối cùng có thể khác với số đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Nghĩa vụ thuế chưa thanh toán

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn còn nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước là 2.141.067.192 VND, chủ yếu bao gồm thuế TNCN, tiền thuê đất phí, lệ phí và các khoản khác phát sinh trong kỳ chưa đến hạn thanh toán theo quy định của pháp luật thuế.

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

Thuế GTGT: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 0%, 5% và 10% theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Tiền thuê đất: Các nghĩa vụ tài chính về đất bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các khoản phí, lệ phí liên quan được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật thuế hiện hành.

Các nghĩa vụ tài chính về đất của Tập đoàn được xác định trên cơ sở hồ sơ pháp lý của từng dự án và các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Giá trị nghĩa vụ tài chính cuối cùng có thể được điều chỉnh khi có quyết định phê duyệt chính thức hoặc kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan chức năng.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác: Được xác định và kê khai theo các quy định pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

V.15. Chi phí phải trả	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	**793.629.769.618**	**749.688.290.692**
Chi phí phải trả cho các dự án	576.324.487.726	581.782.943.793
Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*441.875.671.487*	*443.758.302.651*
Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh	*72.620.826.583*	*75.981.467.350*
Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*20.792.026.767*	*20.973.710.139*
Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ	*19.022.545.135*	*19.056.045.899*
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	*20.819.184.107*	*20.819.184.107*
Các dự án khác	*1.194.233.647*	*1.194.233.647*
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	216.363.045.396	167.223.338.406
Chi phí phải trả khác	942.236.496	682.008.493
Cộng	**793.629.769.618**	**749.688.290.692**

V.16. Phải trả khác	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả khác ngắn hạn	**3.472.083.812.792**	**3.290.832.856.102**
Kinh phí công đoàn	51.508.010	50.631.035
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	2.788.174.742	3.800.604.527
Thu hộ (i)	146.343.403.725	142.349.464.715
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	*2.354.962.690.776*	*2.214.554.614.235*
Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án LDG Sky (ii)	*241.602.443.617*	*199.909.004.416*
Nhận đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuộc dự án LDG Sky (iii)	*1.912.203.549.508*	*1.912.203.549.508*
Nhận đặt cọc thuộc Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) (iv)	*60.330.596.218*	*61.515.958.878*
Nhận đặt cọc thuộc Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) (iv)	*30.485.259.140*	*30.485.259.140*
Nhận đặt cọc để đảm bảo thực hiện thỏa thuận/hợp đồng và mua sản phẩm thuộc các dự án khác	*110.340.842.293*	*10.440.842.293*
Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc (v)	124.139.023.175	123.479.234.111
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	273.898.982.342	265.613.582.526
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (vi)	*260.106.646.719*	*260.166.646.719*
Công ty CP Bắc Phước Kiển (vii)	*13.792.335.623*	*5.446.935.807*
Các khoản phải trả, phải nộp khác (viii)	569.900.030.022	540.984.724.953

V.16. Phải trả khác (tiếp theo)	30/06/2026	01/01/2026
b. Phải trả khác dài hạn	**1.246.714.007.921**	**1.246.678.976.483**
Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.242.254.740.000	1.242.283.240.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (vi)	*936.274.740.000*	*936.274.740.000*
Công ty CP Bắc Phước Kiến (vii)	*305.980.000.000*	*306.008.500.000*
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.459.267.921	4.395.736.483
Cộng	**4.718.797.820.713**	**4.537.511.832.585**
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Phải trả khác bên liên quan	26.701.419.566	26.711.419.566

Số dư phải trả khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3 - Giao dịch và số dư với các bên liên quan.

d. Nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán		
Kinh phí công đoàn	51.508.010	50.631.035
BHXH, BHYT, BHTN	2.788.174.742	3.800.604.527
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	260.106.646.719	260.166.646.719
Phải trả lãi trái phiếu	20.968.252.029	20.968.252.029
Phải trả lãi vay	95.333.324.541	96.272.516.664
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	222.141.958.991	225.251.139.856
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	59.814.989.844	44.432.197.910
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án High Intela	88.819.189.874	93.051.156.905
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án West Intela	28.075.446.895	27.923.858.695
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án khác	9.213.829.592	3.037.545.384
Các khoản phải trả khác	1.289.353.375	1.546.240.023
Cộng	**788.602.674.612**	**776.500.789.747**

(i) Các khoản tiền mua nhà từ khách hàng mà Công ty đã thu hộ (do là 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 30/06/2026 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). Theo Quyết định số 1653/QĐ-XPHC ngày 23/06/2023 xử phạt vi phạm hành chính Công ty về việc huy động vốn không đúng quy định theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, biện pháp khắc phục hậu quả là buộc Công ty hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định. Như trình bày tại Thuyết minh V.6 - Hàng tồn kho, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án này để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Công ty. Việc chuyển nhượng dự án dự kiến sẽ tạo nguồn tài chính để Công ty thực hiện nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đã nhận đặt cọc theo Quyết định nêu trên và theo thỏa thuận với khách hàng.

(iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục kèm theo với Công ty CP Đầu tư Bất động sản New Star để đảm bảo việc giao kết hợp đồng đối với dự án Khu chung cư Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky). Tiền đặt cọc sẽ được chuyển thành tiền thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng dự án khi dự án đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án.

(iv) Phản ánh 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) 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 30/06/2026, một số khoản phải trả này đã quá hạn thanh toán. Tập đoàn đang thu xếp nguồn tiền để thanh toán.

(vi) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư 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. Tập đoàn 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 31/03/2025. Giá trị ứng trước lợi ích phân chia được dừng trong giai đoạn từ ngày 01/04/2025 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.

(vii) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 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 Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai (Viva Tower). Tập đoàn thống nhất mức lợi ích phân chia tạm tính theo từng quý cho Công ty CP Bắc Phước Kiến 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.

(viii) Chủ yếu bao gồm:
- Số dư 98.626.926.745 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, Thành phố Đồng Nai và tiền lãi phải trả ước tính là 35.216.921.694 VND.
- Số dư 222.141.958.991 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 Hồ Chí Minh.
- Số dư 95.333.559.541 VND là tiền lãi vay ngân hàng.
- Số dư 20.968.252.029 VND là tiền lãi trái phiếu.

V.17. Vay và nợ thuê tài chính (Xem trình bày chi tiết trang số 49 - 51)

V.18. Dự phòng phải trả	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a. Dự phòng phải trả ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (2% doanh thu thi công)	1.177.020.963	-
Cộng	**1.177.020.963**	**-**
b. Dự phòng phải trả dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (2% doanh thu thi công)	-	1.177.020.963
Cộng	**-**	**1.177.020.963**

V.19. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem chi tiết trang số 52)

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/06/2026**	**01/01/2026**
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*
Chỉ tiêu	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**	-

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Vốn góp 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	-	-

4. Cổ phiếu	**30/06/2026**	**01/01/2026**
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	1.356.736
Cổ phiếu phổ thông	*1.356.736*	*1.356.736*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	255.615.849	255.615.849
Cổ phiếu phổ thông	*255.615.849*	*255.615.849*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

V.20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

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.6 - Hàng tồn kho) với thời hạn thanh toán của 02 mã trái phiếu nêu trên lần lượt là ngày 29/01/2026 và 09/02/2026. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 02 mã trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán.

Tập đoàn được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (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, Thành phố Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư và thế chấp một số quyền sử dụng đất tại các thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai (Thuyết minh tại V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái, tọa lạc tại Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với hạn mức tín dụng là 123 tỷ VND của Công ty CP Bắc Phước Kiến tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (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 đã thế chấp 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 Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) (Thuyết minh tại V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn được đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng bằng 5 triệu cổ phần LDG thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Khánh Hưng (Thành viên HĐQT từ ngày 25/06/2026) (Thuyết minh tại V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Tập đoàn được đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu mã LDGH2123002 bằng tài sản đảm bảo là một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích là 11.638,5 m² thuộc 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.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

VI.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	25.071.007.765	85.530.322.143
Cộng	**25.071.007.765**	**85.530.322.143**

VI.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	14.697.235.926	4.893.008.517
Cộng	**14.697.235.926**	**4.893.008.517**

VI.3. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Giá vốn hàng hóa bất động sản	169.659.986	20.469.730.979
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	36.230.445.468
Cộng	**169.659.986**	**56.700.176.447**

VI.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn	34.638.813.596	3.021.219
Cộng	**34.638.813.596**	**3.021.219**

VI.5. Chi phí tài chính

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
Chi phí đi vay (*)	20.467.161.999	23.575.947.684
Chi phí lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	45.086.835.623	26.969.869.797
Cộng	**65.553.997.622**	**50.545.817.481**

(*) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm 2026 là 20.461.040.999 VND (chi phí lãi vay 6 tháng đầu năm 2025 là 23.362.153.753 VND).

VI.6. Chi phí bán hàng

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	2.105.119.992	2.310.275.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.000.000	-
Chi phí bằng tiền khác	1.473.460.178	449.203.496
Cộng	**3.587.580.170**	**2.759.478.597**

VI.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	8.737.859.496	8.066.866.178
Chi phí đồ dùng văn phòng	67.660.518	4.031.664
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	58.127.071
Thuế, phí và lệ phí	-	8.000.000
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	46.346.950.619	44.769.381.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.435.145.011	4.067.698.499
Chi phí bằng tiền khác	169.593.693	183.794.365
Lợi thế thương mại	4.056.897.994	4.056.897.996
Cộng	**62.814.107.331**	**61.214.796.966**

VI.8. Thu nhập khác

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Tiền phạt thu được	2.703.015.993	-
Các khoản khác	381.972.672	461.861.607
Cộng	**3.084.988.665**	**461.861.607**

VI.9. Chi phí khác

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	3.465.650.475	1.218.215.254
Chi phí phạt do vi phạm hành chính, thuế, BHXH	292.602.302	883.503.021
Các khoản khác	-	8.148.148
Cộng	**3.758.252.777**	**2.109.866.423**

VI.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025 (Trình bày lại)
Chi phí giá vốn hàng hóa bất động sản	169.659.986	20.469.730.979
Chi phí công cụ, dụng cụ	67.660.518	4.031.664
Chi phí nhân công	10.842.979.488	10.377.141.279
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	58.127.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.444.145.011	4.067.698.499
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	46.346.950.619	44.769.381.193
Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	36.230.445.468
Phân bổ giá trị lợi thế thương mại	4.056.897.994	4.056.897.996
Chi phí khác bằng tiền	1.643.053.871	640.997.861
Cộng	**66.571.347.487**	**120.674.452.010**

VI.11. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.000.000	1.185.185
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**1.000.000**	**1.185.185**

VI.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**(87.787.007.803)**	**(92.229.123.472)**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(87.787.007.803)**	**(92.229.123.472)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	255.615.849	256.062.553
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(343)**	**(360)**

VI.13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(87.787.007.803)	(92.229.123.472)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận	-	-
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	**(87.787.007.803)**	**(92.229.123.472)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	255.615.849	256.062.553
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**255.615.849**	**256.062.553**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(343)**	**(360)**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Tập đoàn chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.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.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Tập đoàn. Tập đoàn quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

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.

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Tập đoàn quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Tập đoàn không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Tập đoàn quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Tập đoàn quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

1. Các khoản tiền và tương đương tiền nắm giữ nhưng không được sử dụng

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn đang nắm giữ các khoản tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại nhưng không được sử dụng với giá trị là 1.660.988.621.390 VND (Thuyết minh V.11 - Tài sản ngắn hạn khác).

2. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không phát sinh.

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ: không phát sinh.

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	43.181.982.680	287.993.706.619

IX. 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 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 thực hiện 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 thời điểm lập 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 trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/06/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại Thuyết minh số IV.20.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

1. Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

2. Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh - Thành viên HĐQT)

3. Công ty TNHH Khu du lịch Thới Sơn 1 (Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh - Thành viên HĐQT)

4. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc (Bên liên quan của ông Nguyễn Văn Minh - Thành viên HĐQT đến ngày 25/06/2026)

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Ông Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT	Thù lao và lương	515.270.000	533.857.273
Ông Trần Công Luận	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Thù lao và lương	485.270.000	504.561.818
Ông Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao	30.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	Thù lao	30.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT (đến ngày 25/06/2026)	Thù lao và lương	97.412.391	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT (từ ngày 25/06/2026)	Lương	3.519.348	
Ông Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Lương	352.733.975	-
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	398.165.000	388.970.909

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

Số dư với bên liên quan	30/06/2026	01/01/2026
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**122.532.284.220**	**122.532.284.220**
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	122.532.284.220
2. Phải thu ngắn hạn khác	**2.700.000.000**	**3.400.000.000**
Ông Trần Thành Hiếu	2.700.000.000	2.700.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh (đến ngày 25/06/2026)	-	700.000.000
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**522.458.016**	-
Bà Lê Thị Phương Uyên	522.458.016	-

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư với bên liên quan	**30/06/2026**	**01/01/2026**
4. Phải trả ngắn hạn khác	**26.701.419.566**	**26.711.419.566**
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	25.426.705.000	25.436.705.000
Ông Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Ông Trần Thành Hiếu	487.548.911	487.548.911
Ông Lê Phong Khánh Bảo	53.516.743	53.516.743
Bà Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000

Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Bên liên quan	**Tính chất giao dịch**	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Bà Lê Thị Phương Uyên	Thu tiền theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chưa bao gồm thuế GTGT)	522.458.016	-

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng việc đưa ra các quyết định quản lý của Tập đoàn dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Tập đoàn hiện chỉ cung cấp hàng hóa, dịch vụ tại thị trường Việt Nam. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 và 06 tháng đầu năm 2025, hoạt động kinh doanh thực tế của Tập đoàn chỉ phát sinh từ việc chuyển nhượng bất động sản, không phát sinh doanh thu và kết quả kinh doanh từ các hoạt động khác. Do đó, Tập đoàn không trình bày riêng thông tin về tài sản, doanh thu và kết quả kinh doanh theo lĩnh vực kinh doanh. Các thông tin liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh tương ứng của Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh

Ngày 03 tháng 09 năm 2025, Tòa án Nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án phúc thẩm số 172/2025/HS-PT tuyên buộc Công ty (bị đơn dân sự trong vụ án) phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ số tiền đã nhận của khách hàng liên quan đến dự án này, đồng thời kiến nghị các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền tiếp tục xem xét các hồ sơ và sớm hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với dự án theo đúng quy định pháp luật, nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng cho các bị hại.

Theo Bản án phúc thẩm nêu trên, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Luật Thi hành án dân sự. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang tiếp tục làm việc với các khách hàng liên quan để thống nhất phương án là hoàn trả lại tiền đã nhận của khách hàng hay tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký. Đối với các khách hàng đã có đơn yêu cầu thi hành án và có quyết định thi hành án theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền, Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả tương ứng theo quy định.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết và liên tục cập nhật các phản hồi của các cơ quan có thẩm quyền để sớm thực các quyền cũng như nghĩa vụ của Công ty tại dự án.

6. Thông tin so sánh

Trình bày số liệu so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Tập đoàn đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định mới. Theo đó, một số số liệu so sánh cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 đã được điều chỉnh/phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026		Chênh lệch do trình bày lại
		Số liệu đã trình bày	Số liệu trình bày lại	
Báo cáo tình hình tài chính				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**1.612.308.728.195**	**51.326.867.528**	**(1.560.981.860.667)**
1. Tiền	111	51.329.728.195	51.326.867.528	(2.860.667)
2. Các khoản tương đương tiền	112	1.560.979.000.000	-	(1.560.979.000.000)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**200.699.945.397**	**1.761.681.806.064**	**1.560.981.860.667**
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	-	1.560.981.860.667	1.560.981.860.667

Chỉ tiêu	Mã số	06 tháng đầu năm 2025		Chênh lệch do trình bày lại
		Số liệu đã trình bày	Số liệu trình bày lại	
Báo cáo kết quả kinh doanh				
Trong đó: Chi phí đi vay	24	23.362.153.753	23.575.947.684	213.793.931
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Chi phí đi vay	06	23.362.153.753	23.575.947.684	213.793.931
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**16.246.044.800**	**16.459.838.731**	**213.793.931**
Chi phí đi vay đã trả	14	(67.557.754.622)	(67.771.548.553)	(213.793.931)

7. Thông tin về 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 từ năm 2025 đến nay đã có những tín hiệu tích cực từ các chính sách mới về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tín dụng và việc tiếp tục tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc pháp lý của các dự án, thị trường bất động sản trong 06 tháng đầu năm 2026 nhìn chung vẫn đang trong quá trình phục hồi, thanh khoản và số lượng giao dịch thành công chưa phục hồi về mức trước đây. Đứng trước tác động kết hợp của sự phục hồi chậm của thị trường bất động sản, tình trạng thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ đã quá hạn thanh toán, các khoản nợ dài hạn đến hạn thanh toán trong ngắn hạn và những hạn chế trong khả năng huy động vốn từ thị trường tài chính, Tập đoàn đang chịu áp lực đáng kể về thanh khoản và khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đến hạn trong ngắn hạn.

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

+ Số dư các khoản vay ngân hàng và trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 734.340.228.333 VND đã quá hạn thanh toán, lãi vay đã quá hạn thanh toán là 116.301.576.570 VND (Thuyết minh V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

+ Ngày 25 tháng 05 năm 2026, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc ("SACOMBANK") đã ban hành Thông báo số 782/TB-P.XLN về việc thu giữ tài sản bảo đảm của khoản nợ quá hạn là 507 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất thuộc dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Theo thông báo này, SACOMBANK thông báo áp dụng biện pháp thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý nợ, thời gian dự kiến thực hiện thu giữ tài sản bảo đảm từ ngày 05 tháng 06 năm 2026 đến ngày 25 tháng 06 năm 2026.

+ Số dư phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 139.628.984.749 VND, trong đó số dư phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 74.693.964.098 VND (Thuyết minh V.12 - Phải trả người bán).

+ Số dư phải trả các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc, thanh lý hợp đồng nguyên tắc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky) là 222.141.958.991 VND, thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh là 98.626.926.745 VND, thuộc dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) là 95.421.837.279 VND, thuộc dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) là 28.717.185.896 VND thuộc các dự án khác là 10.774.189.404 VND. Trong đó, tổng số dư đã quá hạn thanh toán là 408.065.415.196 VND (Thuyết minh V.16 - Phải trả khác).

+ Các khoản hợp tác kinh doanh đang bị chậm tiến độ làm kéo dài thời hạn thanh toán lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Số dư phải trả lãi hợp tác đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 đã quá hạn thanh toán là 260.106.646.719 VND (Thuyết minh V.16 - Phải trả khác).

+ Số dư khoản phải trả người lao động tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 12.497.455.198 VND.

- Tập đoàn có khoản lỗ sau thuế là 87.787.007.803 VND cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, khoản lỗ luỹ kế tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.340.122.631.349 VND.

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

Chỉ tiêu tài chính	30/06/2026	01/01/2026
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời	0,0002	0,0094
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành (*)	0,829	0,720

(*) Giá trị tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại đang được phong tỏa với số dư tại ngày 30/06/2026 là 1.660.988.621.390 VND (số dư tại ngày 01/01/2026 là 1.560.981.860.667 VND) không được bao gồm khi xác định hệ số khả năng thanh toán tức thời và hệ số khả năng thanh toán hiện hành của Tập đoàn tại ngày 30/06/2026 và tại ngày 01/01/2026.

Những điều kiện và sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tập đoàn có thể không thực hiện thành công một hoặc một số kế hoạch của Tập đoàn. Trong trường hợp đó, Tập đoàn có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào khả năng của Tập đoàn trong việc (i) thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ đã quá hạn và các khoản nợ đến hạn thanh toán trong thời gian tới, và (ii) tạo ra đủ dòng tiền thông qua việc thực hiện các 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 và việc triển khai, kinh doanh các dự án để đáp ứng các nghĩa vụ nợ phải trả đến hạn và duy trì hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai. Ban điều hành Công ty đã thận trọng xem xét tính khả thi của các kế hoạch này và cam kết thực hiện các kế hoạch nhằm đảm bảo khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:

(i) Thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ đã quá hạn và các khoản nợ đến hạn thanh toán trong thời gian tới:

- Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với các ngân hàng và người sở hữu trái phiếu để thỏa thuận gia hạn, cơ cấu các nghĩa vụ nợ:

+ Đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (SACOMBANK), toàn bộ nghĩa vụ của Tập đoàn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm 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, Thành phố Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư và 507 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất thuộc dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (Thuyết minh tại V.17 - Vay và nợ thuê tài chính). Tập đoàn đang đề nghị SACOMBANK gia hạn thời gian thanh toán và tất toán bằng nguồn thu từ việc cơ cấu dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

+ Đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank), Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với VPBank để thống nhất phương án xử lý và tiếp tục triển khai các phương án hợp tác, chuyển nhượng dự án để thu xếp nguồn tiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

+ Đối với nghĩa vụ trái phiếu mã LDGH2123002 được đảm bảo bằng tài sản là một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích là 11.638,5 m² thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (Thuyết minh tại V.17 - Vay và nợ thuê tài chính), Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với người sở hữu trái phiếu và các trái chủ để thống nhất phương án thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với số dư gốc, lãi và các nghĩa vụ tài chính liên quan.

- 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 thêm 1,1 tỷ VND cho nhà thầu, nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 30/06/2026.

- Tập đoàn đã và đang thực hiện thanh toán dần các nghĩa vụ nợ đối với khách hàng trên cơ sở làm việc và thỏa thuận với các khách hàng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán thêm 1 tỷ VND cho khách hàng đối với số dư tại ngày 30/06/2026.

- 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 thêm 1,2 tỷ VND lợi ích phân chia cho các đối tác đối với số dư tại ngày 30/06/2026.

- Tập đoàn đang thanh toán dần các khoản nợ lương và Bảo hiểm xã hội, Công đoàn. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán thêm 2,6 tỷ VND cho người lao động, Bảo hiểm xã hội và Công đoàn đối với số dư tại ngày 30/06/2026.

(ii) Khả năng tạo ra đủ dòng tiền thông qua việc thực hiện các 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 và việc triển khai, kinh doanh các dự án để đáp ứng các nghĩa vụ nợ phải trả đến hạn và duy trì hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai:

- Tại Nghị quyết HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 03 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, đồng thời đảm bảo nguồn lực tài chính để phát triển dự án.

- Hợp tác phát triển và chuyển nhượng dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên:

+ Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 09 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương hợp tác phát triển toàn bộ dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên với đối tác để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn.

+ Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên để để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn.

+ Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn ghi nhận khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục kèm theo với Công ty CP Đầu tư Bất động sản New Star để đảm bảo việc giao kết hợp đồng đối với dự án Khu chung cư Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky) là 1.912.203.549.508 VND. Tiền đặt cọc sẽ được chuyển thành tiền thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng dự án khi dự án đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án (Thuyết minh V.16 - Phải trả khác). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang tiếp tục phối hợp với đối tác và các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết, với mục tiêu hoàn tất việc chuyển nhượng dự án trong năm 2026 để có nguồn tiền thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án, bao gồm nghĩa vụ liên quan đến khoản hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên theo thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát, các nghĩa vụ đối với khách hàng, nhà cung cấp và các nghĩa vụ tài chính khác thuộc dự án.

- Đối với dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt, Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các đối tác để triển khai phương án hợp tác phát triển/chuyển nhượng dự án nhằm thu xếp nguồn tiền thực hiện các nghĩa vụ tài chính, trong đó có nghĩa vụ tất toán khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các phương án đang được triển khai và các thủ tục cần thiết đang được các bên có liên quan tiếp tục thực hiện. Tập đoàn đang tiếp tục phối hợp với các đối tác và các bên có liên quan để hoàn tất giao dịch, với mục tiêu thu xếp nguồn tiền và thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong năm 2026.

- Tập đoàn cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án cũng như 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, Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các đối tác để thu hồi công nợ theo lộ trình thanh toán.

- Tập đoàn tiếp tục triển khai các dự án đang phát triển và các dự án có khả năng tạo doanh thu, dòng tiền trong tương lai.

- Tập đoàn cam kết ưu tiên sử dụng nguồn tiền thu được từ các phương án nêu trên để thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn, bao gồm nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ đối với người lao động, nhà cung cấp, các khoản vay và trái phiếu, đồng thời bố trí nguồn lực phù hợp để tiếp tục triển khai các dự án có khả năng tạo dòng tiền cho Tập đoàn.

- Kế hoạch kinh doanh chung dự kiến trong năm 2026:

+ Tiếp tục hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty hoặc Công ty con đang 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 Thành phố Đồng Nai.

+ Tiếp tục thực hiện các chính sách tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành.

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

+ Tiếp tục làm việc với các tổ chức tín dụng và các đối tác tài chính để tìm kiếm các nguồn vốn phù hợp nhằm bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn.

- Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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:

+ 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 biển Bãi Bụt do Công ty Cổ phần Hải Duy là chủ đầu tư (Thuyết minh tại V.4 - Phải thu khác).

+ Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/04/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng, góp phần tháo gỡ vướng mắc và thúc đẩy việc triển khai các dự án bất động sản.

+ Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23/03/2026 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030, góp phần tháo gỡ vướng mắc và thúc đẩy việc triển khai một số dự án bất động sản của Tập đoàn tại tỉnh Đồng Nai.

+ Công điện số 58/CĐ-TTg ngày 22/08/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương cập nhật, rà soát, tổng hợp phân loại và đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài, góp phần thúc đẩy việc tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban điều hành Công ty tin rằng Tập đoàn có khả năng thu xếp đủ nguồn vốn lưu động để duy trì hoạt động kinh doanh và đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn trong vòng 12 tháng kể từ ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, Ban điều hành Công ty đánh giá rằng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Lê Thị Kim Tiến	Lê Thị Phương Uyên	Ngô Văn Minh

V.17. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả	**734.340.228.333**	**-**	**43.181.982.680**	**777.522.211.013**
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002	*400.000.000.000*	-	-	*400.000.000.000*
- Trái phiếu LDGH2123002 Công ty đã mua lại	*(213.600.000.000)*	-	-	*(213.600.000.000)*
Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả ngân hàng	547.940.228.333	-	43.181.982.680	591.122.211.013
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	*197.940.238.333*	-	-	*197.940.238.333*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (ii)	*349.999.990.000*	-	-	*349.999.990.000*
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	-	*43.181.982.680*	*43.181.982.680*
Cộng	**734.340.228.333**	**-**	**43.181.982.680**	**777.522.211.013**

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 30/06/2026, 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 30/06/2026 là 186,4 tỷ VND.

- Tài sản đảm bảo là một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích là 11.638,5 m² thuộc 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.

- Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí tư vấn, đại lý phát hành, lưu ký, niêm yết, đăng ký và các chi phí liên quan khác. Các khoản chi phí này được ghi nhận giảm giá trị khoản nợ trái phiếu và đã được phân bổ hết vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của trái phiếu.

Thuyết minh 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 26/04/2023	06 tháng hoặc 12 tháng tuỳ theo mục đích giải ngân, được quy định tại từng KUNN	Theo từng KUNN	197.940.238.333	- 293 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 Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai. - 5.000.000 cổ phần LDG thuộc sở hữu của ông Nguyễn Khánh Hưng.

(ii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc:

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 19/05/2022	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 Giang Điền (Khu A) tại Phường Trảng Bom, Thành phố 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.

Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Khoản mục	30/06/2026		01/01/2026	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay ngân hàng	**547.940.228.333**	**95.333.324.541**	**541.122.233.013**	**96.272.516.664**
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	197.940.238.333	13.064.343.138	197.940.238.333	13.064.343.138
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (ii)	349.999.990.000	82.268.981.403	300.000.012.000	81.022.406.610
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	-	43.181.982.680	2.185.766.916
Trái phiếu thường	**186.400.000.000**	**20.968.252.029**	**186.400.000.000**	**20.968.252.029**
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	20.968.252.029
Cộng	**734.340.228.333**	**116.301.576.570**	**727.522.233.013**	**117.240.768.693**

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.

V.19. 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 mua lại của chính mình	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**	**(1.387.951.470.953)**	**956.141**	**1.211.097.364.876**
Lợi nhuận/(lỗ)	-	-	-	-	92.726.457.719	(3.997)	92.726.457.719
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 năm trước	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.252.335.623.546)**	**952.144**	**1.303.823.818.598**
Số dư đầu kỳ này	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.252.335.623.546)**	**952.144**	**1.303.823.818.598**
Lợi nhuận/(lỗ)	-	-	-	-	(87.787.007.803)	(15.983)	(87.787.023.786)
Số dư cuối kỳ này	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.340.122.631.349)**	**936.161**	**1.216.036.794.812**

V.5. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**1.270.955.198.554**	**675.954.387.033**		**1.179.060.371.414**	**645.453.890.027**	
Phải thu của khách hàng	**54.056.907.003**	**4.338.548.568**		**54.904.022.703**	**4.546.421.215**	
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn	14.838.718.045	3.503.925.942	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	15.685.833.745	3.711.798.589	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
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 trên 3 năm	5.713.000.008	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	1.054.923.950	834.622.626	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	1.054.923.950	834.622.626	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Trả trước cho người bán	**189.040.124.068**	**101.817.544.392**		**189.040.124.068**	**113.080.047.941**	
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh - Bên liên quan	122.532.284.220	73.984.494.610	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	122.532.284.220	73.984.494.610	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	27.833.049.782	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Các đối tượng khác	10.657.049.375	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	10.657.049.375	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu khác	**1.027.858.167.483**	**569.798.294.073**		**935.116.224.643**	**527.827.420.871**	
Công ty CP Bắc Phước Kiến	648.000.000.000	452.946.223.958	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	528.000.000.000	369.067.293.596	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Bắc Phước Kiến	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tạm ứng	115.005.396.447	51.888.392.191	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	138.763.453.607	75.646.449.351	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Các đối tượng khác	82.928.067.338	29.301.266.814	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	82.928.067.338	40.701.266.814	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Các đối tượng khác	6.500.000.000	3.250.000.000	Khoản phải thu quá hạn 1 - 2 năm	10.000.000.000	10.000.000.000	
Các đối tượng khác	67.499.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	67.499.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
b. Nợ xấu - Nợ phải thu dài hạn	**402.943.926.383**	**153.783.966.280**		**522.943.926.383**	**258.736.586.765**	
Phải thu khác	**402.943.926.383**	**153.783.966.280**		**522.943.926.383**	**258.736.586.765**	
Công ty CP Bắc Phước Kiến	134.586.400.000	94.074.693.945	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	254.586.400.000	177.953.624.307	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	59.709.272.335	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	268.357.526.383	80.782.962.458	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tổng cộng	**1.673.899.124.937**	**829.738.353.313**		**1.702.004.297.797**	**904.190.476.792**	

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)

c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Phân loại lại	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	50.357.601.488	-	(639.243.053)	-	49.718.358.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	75.960.076.127	11.262.503.549	-	-	87.222.579.676
Phải thu khác ngắn hạn	407.288.803.772	14.650.000.000	-	36.121.069.638	458.059.873.410
Phải thu khác dài hạn	264.207.339.618	21.073.690.123	-	(36.121.069.638)	249.159.960.103
Tổng	**797.813.821.005**	**46.986.193.672**	**(639.243.053)**	**-**	**844.160.771.624**