CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101184201, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-10-20 21:10:34
Foxit Reader Version: 9.1.0

LONG GIANG
LAND



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/09/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**625,202,121,575**	**141,322,943,737**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**24,023,667,863**	**10,285,835,994**
Tiền	111		14,023,667,863	10,285,835,994
Các khoản tương đương tiền	112		10,000,000,000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**66,541,551,595**	**2,191,646,341**
Chứng khoán kinh doanh	121	7a	1,425,325	1,425,325
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	10a	66,540,126,270	2,190,221,016
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**376,587,159,993**	**4,707,054,075**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8a	12,266,026,886	1,731,312,558
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9a	45,161,711,203	370,275,944
Phải thu ngắn hạn khác	135	11a	319,159,421,904	2,605,465,573
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**144,669,996,104**	**114,384,222,035**
Hàng tồn kho	141		144,669,996,104	114,384,222,035
Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**13,379,746,020**	**9,754,185,292**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6a	104,964,170	19,951,125
Thuế GTGT được khấu trừ	162	20	12,062,753,967	9,734,234,167
Tài sản ngắn hạn khác	165		1,212,027,883	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**845,119,583,967**	**1,275,961,084,640**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**136,044,995,016**	**666,256,630,501**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8b	148,440,077,444	148,541,300,680
Trả trước cho người bán dài hạn	212	9b	6,689,382,561	6,352,182,561
Phải thu dài hạn khác	215	11b	40,337,426,590	572,489,701,135
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	15	(59,421,891,579)	(61,126,553,875)
Tài sản cố định	**220**		**1,961,018,867**	**1,167,519,038**
Tài sản cố định hữu hình	221	16a	1,931,309,608	1,167,519,038
- Nguyên giá	*222*		27,254,426,784	26,007,449,411
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		(25,323,117,176)	(24,839,930,373)
Tài sản cố định vô hình	227	16b	29,709,259	-
- Nguyên giá	*228*		190,500,000	160,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		(160,790,741)	(160,000,000)
Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**3,428,916,773**	**3,417,896,365**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	13	3,428,916,773	3,417,896,365
Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**411,809,125,764**	**311,827,840,562**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	7b	367,621,858,408	262,731,958,408
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	7b	26,846,596,000	26,846,596,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	10b	44,187,267,356	49,095,882,154
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	7b	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
Tài sản dài hạn khác	**270**		**291,875,527,547**	**293,291,198,174**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6b	826,091,370	1,101,183,787
Tài sản dài hạn khác	274	14	291,049,436,177	292,190,014,387
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1,470,321,705,542**	**1,417,284,028,377**

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/09/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**768,233,482,333**	**719,760,922,666**
Nợ ngắn hạn	**310**		**344,484,642,245**	**522,159,129,671**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	63,746,525,298	78,947,525,588
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	4,608,170,094	5,548,811,815
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	100,597,661	59,981,458,997
Phải trả người lao động	315		599,025,050	394,877,032
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	17,044,004	889,315,947
Phải trả ngắn hạn khác	320	23a	100,702,535,301	65,287,331,051
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21a	158,226,293,738	293,534,292,844
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	16,484,451,099	17,575,516,397
Nợ dài hạn	**330**		**423,748,840,088**	**197,601,792,995**
Phải trả dài hạn khác	338	23b	139,999,685,540	140,234,161,677
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21b	283,749,154,548	57,367,631,318
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**24**	**702,088,223,209**	**697,523,105,711**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		515,000,000,000	515,000,000,000
Thặng dư vốn	412		1,425,992,965	1,425,992,965
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(43,500,000)	(43,500,000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42,696,514,304	42,696,514,304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		20,954,525,811	20,954,525,811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		122,054,690,129	117,489,572,631
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		116,489,572,631	97,026,164,476
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		5,565,117,498	20,463,408,155
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1,470,321,705,542**	**1,417,284,028,377**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Trần Hải Anh
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý 3/2026	Quý 3/2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	7,196,105,416	5,819,863,048	33,606,458,131	45,599,891,809
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1		0		0
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7,196,105,416	5,819,863,048	33,606,458,131	45,599,891,809
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	7,003,123,444	5,610,723,356	33,192,552,734	44,935,682,740
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		192,981,972	209,139,692	413,905,397	664,209,069
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9,944,581,674	2,345,404,955	41,578,217,678	20,799,633,888
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	5,794,161,432	8,181,075,311	23,921,700,656	22,086,640,182
	Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*5,794,161,432*	*7,586,877,253*	*23,680,864,833*	*20,050,183,418*
8.	Chi phí bán hàng	24			0		0
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1,915,415,583	3,784,185,781	10,774,415,460	1,793,529,959
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,427,986,631	(9,410,716,445)	7,296,006,959	(2,416,327,184)
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	-	5,657,731,009	349,006,121	5,657,731,009
12.	Chi phí khác	32	VI.7	9	1	2,079,895,582	816,177,029
13.	Lợi nhuận khác	40		(9)	5,657,731,008	(1,730,889,461)	4,841,553,980
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**2,427,986,622**	**(3,752,985,437)**	**5,565,117,498**	**2,425,226,796**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20		0		0
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			0		0
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**2,427,986,622**	**(3,752,985,437)**	**5,565,117,498**	**2,425,226,796**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Trần Hải Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG

Mẫu số B 03a – DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		**5,565,117,498**	**2,425,226,796**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		483,977,544	462,702,711
Các khoản dự phòng	03		-	(9,219,253,393)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(31,633,636,004)	(20,799,633,888)
Chi phí đi vay	06		23,554,227,340	20,050,183,418
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(2,030,313,622)***	***(7,080,774,356)***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(19,123,462,138)	108,812,119,681
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(30,327,294,477)	(2,716,426,279)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(97,385,253,810)	(542,258,580)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		190,079,372	(114,505,919,467)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(7,366,899,185)	(5,790,349,214)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(31,664,872,689)	(5,186,721,125)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1,091,065,298)	(89,244,130)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(188,799,081,847)***	***(27,099,573,470)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,246,977,373)	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65,595,000,000)	(100,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12,356,000,000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(72,022,200,000)	(101,397,618,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		236,460,100,000	106,563,170,046
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,511,466,965	19,045,379,583
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***111,463,389,592***	***24,110,931,629***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		397,771,310,345	194,394,850,797
Tiền trả nợ gốc vay	34		(306,697,786,221)	(196,250,279,944)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			(152,995,002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***91,073,524,124***	***(2,008,424,149)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		***13,737,831,869***	***(4,997,065,990)***
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**10,285,835,994**	**5,677,043,366**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**5**	**24,023,667,863**	**679,977,376**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Huyền	**Đặng Thị Loan**	**Trần Hải Anh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103000552, đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 10 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Sau đổi thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101184201 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 14 tháng 05 năm 2010.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 15 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 ngày 29 tháng 9 năm 2026 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Số 173, đường Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2026 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: LGL

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 44 người (tại ngày 31/12/2025 là 42 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong kỳ: Kinh doanh nhà ở và bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của công ty trong kỳ ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, công ty có phát sinh doanh thu bán bất động sản. Doanh thu kỳ này của Công ty chủ yếu từ doanh thu thương mại bán hàng hóa cùng các dịch vụ liên quan.

Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Đô, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	49,46%	49,46%	49,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	VP8, Tầng 24, Số 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, TP.Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%
Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	Số 81, Nguyễn Tri Phương, phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	49,5%	49,5%	49,5%
Công ty Cổ phần Bảo tồn di sản và phát triển du lịch	Khu Quy hoạch Hương sơ, Phường Hương An, Thành phố Huế, Việt Nam	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	49%	49%	49%

Các Đơn vị trực thuộc

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 01 văn phòng đại diện:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Ông Lãnh, thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ	Lô C, Khu vực 3, đường Trần Quang Khải, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3, kể từ ngày 01/01/2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, các khoản phải thu, hàng tồn kho và trình bày báo cáo tài chính. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty tại ngày 30/09/2026.

Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2026 hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

2. Năm tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định như sau:

- Thành phẩm bất động sản: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan trực tiếp đến thành phẩm bất động sản chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

Giá trị hàng tồn kho là thành phẩm bất động sản được tính theo phương pháp giá đích danh và được tính theo từng lần phát sinh.

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

Chi phí chờ phân bổ

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

Công cụ, dụng cụ
Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí chờ phân bổ khác
Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong kỳ kế toán nhưng được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí bán hàng liên quan đến dự án

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04 năm

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận

Theo các điều khoản thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của Hợp đồng hợp tác. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thông báo từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

Phân phối lợi nhuận

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách cổ đông được xác nhận bởi Trung tâm Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Ghi nhận chi phí

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện là giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về các loại hàng hóa, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

		Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
-	Tiền mặt	789,828,786	640,622,605
-	Tiền gửi không kỳ hạn	13,233,839,077	9,645,213,389
+	*Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội*	*5,705,144,561*	*9,434,938,455*
+	*Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hội Sở*	*7,490,581,285*	-
+	*Tại các Ngân hàng khác*	*38,113,231*	*210,274,934*
-	Tương đương tiền	10,000,000,000	-
+	*Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội*	*10,000,000,000*	-
	Cộng	**24,023,667,863**	**10,285,835,994**

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

6a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	104,964,170	19,951,125
Cộng	**104,964,170**	**19,951,125**

6b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	826,091,370	1,101,183,787
Cộng	**826,091,370**	**1,101,183,787**

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1,425,325	3,256,000	-	1,425,325	2,552,000	-
Cộng	**1,425,325**	**3,256,000**	**-**	**1,425,325**	**2,552,000**	**-**

7b. Đầu tư góp vốn công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**367,621,858,408**	**367,621,858,408**	**-**	**262,731,958,408**	**262,731,958,408**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144,000,000,000	144,000,000,000	-	144,000,000,000	144,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9,800,000,000	9,800,000,000	-	9,800,000,000	9,800,000,000	-
Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	69,903,900,000	69,903,900,000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	108,931,958,408	108,931,958,408	-	108,931,958,408	108,931,958,408	-
Công ty Cổ phần Bảo tồn di sản và Phát triển Du lịch	34,986,000,000	34,986,000,000	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	**26,846,596,000**	**-**	**(26,846,596,000)**	**26,846,596,000**	**-**	**(26,846,596,000)**
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10,000,000,000	-	(10,000,000,000)	10,000,000,000	-	(10,000,000,000)
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3,000,000,000	-	(3,000,000,000)	3,000,000,000	-	(3,000,000,000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13,846,596,000	-	(13,846,596,000)	13,846,596,000	-	(13,846,596,000)
Cộng	**394,468,454,408**	**367,621,858,408**	**(26,846,596,000)**	**289,578,554,408**	**262,731,958,408**	**(26,846,596,000)**

7b. Đầu tư góp vốn công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác

Số lượng cổ phần và tỷ lệ sở hữu tại các đơn vị như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng cổ phần CP	Tỉ lệ sở hữu %	Số lượng cổ phần CP	Tỉ lệ sở hữu %
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14,400,000	48.00%	14,400,000	48.00%
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (*)	1,003,049	49.46%	1,003,049	49.46%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980,000	49.00%	980,000	49.00%
- Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	6,990,390	49.50%	-	0.00%
- Công ty Cổ phần Bảo tồn di sản và Phát triển Du lịch	1,029,000	49.00%	-	0.00%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1,000,000	10.00%	1,000,000	10.00%
- Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300,000		300,000	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525,060	1.47%	525,060	1.47%

Trong kỳ, các công ty liên kết của Công ty đang hoạt động bình thường.

(*) Công ty đã sử dụng 589.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty CP Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô (Công ty Nghĩa Đô) để bảo đảm cho một số khoản vay cá nhân tại Công ty Nghĩa Đô (Thuyết minh 36b).

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

8a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- **Phải thu khách hàng khác**	**12,266,026,886**	**-**	**1,731,312,558**	**-**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương Mại và Dịch vụ TVQ	7,456,731,106	-	-	
+ Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	4,809,295,780	-	1,731,312,558	-
Cộng	**12,266,026,886**	**-**	**1,731,312,558**	**-**

8b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- **Phải thu khách hàng là các bên liên quan**	**7,496,062,119**	**-**	**7,597,285,355**	**-**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57,846,095	-	57,846,095	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	6,947,358,333	-	7,048,581,569	-
+ Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	490,857,691	-	490,857,691	-
- ***Phải thu khách hàng khác***	***140,944,015,325***	***(49,253,888,580)***	***140,944,015,325***	***(50,958,550,876)***
+ Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61,795,091,396	(2,578,911,310)	61,795,091,396	(2,578,911,310)
+ Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	19,242,360,000	(3,851,621,039)	19,242,360,000	(3,851,621,039)
+ Các đối tượng khác	38,205,953,247	(21,122,745,549)	38,205,953,247	(22,827,407,845)
Cộng	**148,440,077,444**	**(49,253,888,580)**	**148,541,300,680**	**(50,958,550,876)**

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

9a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
- **Trả trước cho các bên liên quan**	**44,355,196,620**	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	41,862,491,423	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	2,492,705,197	-	-	-
- **Trả trước cho người bán khác**	**806,514,583**	-	**370,275,944**	-
+ Các đối tượng khác	806,514,583	-	370,275,944	-
Cộng	**45,161,711,203**	-	**370,275,944**	-

9b. Trả trước cho người bán dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
- **Trả trước cho các bên liên quan**	**1,800,000,000**	-	**2,000,000,000**	**(200,000,000)**
+ Ông Nguyễn Toàn Thắng			200,000,000	(200,000,000)
+ Công ty TNHH Tư vấn đại học Xây dựng	1,800,000,000	-	1,800,000,000	-
- **Trả trước cho người bán khác**	**4,889,382,561**	**(3,169,641,096)**	**4,352,182,561**	**(2,969,641,096)**
+ Các đối tượng khác	4,889,382,561	(3,169,641,096)	4,352,182,561	(2,969,641,096)
Cộng	**6,689,382,561**	**(3,169,641,096)**	**6,352,182,561**	**(3,169,641,096)**

10. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

10a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	66,540,126,270	**66,540,126,270**	-	**2,190,221,016**	**2,190,221,016**	-
Công ty TNHH TBM Sài Gòn – Hà Nội (1)	61,696,756,165	61,696,756,165	-	-	-	-
- *Gốc vay*	*59,460,000,000*	*59,460,000,000*	-	-	-	-
- *Phải thu về lãi cho vay*	*2,236,756,165*	*2,236,756,165*	-	-	-	-
Đối tượng khác	4,843,370,105	4,843,370,105	-	2,190,221,016	2,190,221,016	-
- *Gốc vay*	*4,453,056,101*	*4,453,056,101*	-	*1,929,056,101*	*1,929,056,101*	-
- *Phải thu về lãi cho vay*	*390,314,004*	*390,314,004*	-	*261,164,915*	*261,164,915*	-
Cộng	**66,540,126,270**	**66,540,126,270**	-	**2,190,221,016**	**2,190,221,016**	-

(1) Hợp đồng cho vay số 1104/2026/HĐVT/LGL-TBM ngày 11 tháng 04 năm 2026, khoản vay có thời hạn tới ngày 10/04/2027, lãi suất 8%/năm. Khoản cho vay có tài sản bảo đảm.

10b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Dài hạn	**44,187,267,356**	**37,415,785,201**	**(5,371,460,239)**	**49,095,882,154**	**42,599,999,999**	**(5,371,460,239)**
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	**44,187,267,356**	**37,415,785,201**	**(5,371,460,239)**	**49,095,882,154**	**42,599,999,999**	**(5,371,460,239)**
Ông Mai Thanh Phương	2,658,473,610	-	(2,658,473,610)	2,658,473,610	-	(2,658,473,610)
Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang (1)	1,416,186,629	-	(1,416,186,629)	1,416,186,629	-	(1,416,186,629)
Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)	23,615,101,368	23,615,101,368	-	22,924,000,000	22,924,000,000	-
- *Gốc vay*	*22,000,000,000*	*22,000,000,000*	-	*22,000,000,000*	*22,000,000,000*	-
- *Phải thu về lãi cho vay*	*1,615,101,368*	*1,615,101,368*	-	*924,000,000*	*924,000,000*	-
Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	13,800,683,833	13,800,683,833	-	19,675,999,999	19,675,999,999	-
- *Gốc vay*	*12,210,000,000*	*12,210,000,000*	-	*18,500,000,000*	*18,500,000,000*	-
- *Phải thu về lãi cho vay*	*1,590,683,833*	*1,590,683,833*	-	*1,175,999,999*	*1,175,999,999*	-
Đối tượng khác	2,696,821,916	-	(1,296,800,000)	2,421,221,916	-	(1,296,800,000)
- *Gốc vay*	*2,496,800,000*	-	*(1,296,800,000)*	*2,296,800,000*	-	*(1,296,800,000)*
- *Phải thu về lãi cho vay*	*200,021,916*	*200,021,916*	-	*124,421,916*	*124,421,916*	-
Cộng	**44,187,267,356**	**37,415,785,201**	**(5,371,460,239)**	**49,095,882,154**	**42,599,999,999**	**(5,371,460,239)**

(1) Hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024 và phụ lục số 03 ngày 04/06/2025, khoản vay có thời hạn tới 03/12/2025, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(2) Hợp đồng vay số 3112/2024/HĐVT/LGL-TTCN ngày 31/12/2024 và phụ lục số số 3112/2025/PLVT/LGL-NTMN ngày 31/12/2025, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.

(3) Hợp đồng vay số 3012/2024/HĐVT/LGL-NTMN ngày 30/12/2024 và phụ lục số số 3112/2025/PLVT/LGL-NTMN ngày 31/12/2025, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.

11. PHẢI THU KHÁC

11a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu các bên liên quan	**317,512,179,132**	-	**2,134,825,708**	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	24,101,959,214	-	1,871,984,615	-
+ Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1,805,488,200	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	5,520,000,000	-	262,841,093	-
+ Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng	286,084,731,718	-	-	-
- Các khoản chi phí liên quan đến Dự án (1)	*201,604,198,791*	-	-	
- Khoản vốn góp Công ty đã chuyển cho đối tác nhưng chưa sử dụng cho Dự án (2)	*84,480,532,927*	-	-	
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**1,647,242,772**	-	**470,639,865**	-
+ Tạm ứng cho các cá nhân	1,263,242,772	-	163,526,686	-
+ Các khoản phải thu ngắn hạn khác	384,000,000	-	307,113,179	-
Cộng	**319,159,421,904**	-	**2,605,465,573**	-

11b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
- Phải thu các bên liên quan	**203,636,000**	**(35,636,000)**	**550,010,634,250**	**(35,636,000)**
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35,636,000	(35,636,000)	35,636,000	(35,636,000)
+ Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng	-	-	549,806,998,250	-
- Các khoản chi phí liên quan đến Dự án (1)	-	-	*225,861,292,120*	-
- Khoản vốn góp Công ty đã chuyển cho đối tác nhưng chưa sử dụng cho Dự án (2)	-	-	*323,945,706,130*	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	168,000,000	-	168,000,000	-
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**40,133,790,590**	**(1,591,265,664)**	**22,479,066,885**	**(1,591,265,664)**
+ Tạm ứng cho các cá nhân	33,054,121,158	-	11,796,470,737	-
+ Ký quỹ, ký cược	4,981,987,160	-	8,513,210,000	-
+ Các khoản phải thu dài hạn khác	2,097,682,272	(1,591,265,664)	2,169,386,148	(1,591,265,664)
Cộng	**40,337,426,590**	**(1,626,901,664)**	**572,489,701,135**	**(1,626,901,664)**

(1) Phần vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0406/20210/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04/06/2010 và các phụ lục giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG) để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Theo đó, phần vốn góp của Công ty vào dự án là 429.873.785.500 đồng (tương ứng với 67,5% vốn góp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/06/2010/HĐ-HTKD/LGL-LGG). Sau khi Dự án hoàn thành, các bên sẽ thực hiện thu hồi phần vốn góp và phân chia lợi nhuận từ Dự án theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

Ngày 21/04/2026, HĐQT Công ty đã thông qua Nghị quyết HĐQT số 08/2026/NQ-HĐQT về việc Thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng. Theo đó, HĐQT Công ty đã thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ 67,5% phần vốn góp đã sử dụng thực tế vào Dự án và toàn bộ quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0406/20210/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04/06/2010 và các Phụ lục Hợp đồng về việc hợp tác thực hiện Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Giá trị chuyển nhượng dự kiến: Không thấp hơn 2,5 lần giá trị phần vốn góp của Long Giang Land đã sử dụng thực tế vào Dự án (Không bao gồm phần vốn đã góp nhưng chưa sử dụng thực tế vào Dự án).
Ngày 30/06/2026, Công ty đã ký thỏa thuận đặt cọc số: 2206/2026/TTĐC/LGL-LGG, theo đó, Công ty và đối tác thống nhất giá trị chuyển nhượng phần vốn góp đã sử dụng thực tế cho dự án với số tiền 280.000.000.000 đồng. Tại ngày ký thỏa thuận đặt cọc, Công ty đã nhận đủ số tiền đặt cọc tương đương 10% giá trị chuyển nhượng.

(2) Khoản vốn góp Công ty đã chuyển cho đối tác nhưng chưa được sử dụng cho Dự án được đối tác hoàn trả lại cho Công ty.

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**144,669,996,104**	-	**114,384,222,035**	-
- Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	138,421,623,083	-	110,596,827,302	-
- Các dự án khác	6,248,373,021	-	3,787,394,733	-
Cộng	**144,669,996,104**	-	**114,384,222,035**	-

(1) Dự án "Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ" có quy mô 6.228m2 để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. UBND thành phố Cần Thơ đã có Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, theo đó tiến độ thực hiện dự án là 27 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đủ diện tích theo quy hoạch được duyệt. Ngày 27/3/2026, Công ty đã tổ chức khởi công Dự án.

Đến thời điểm Báo cáo tài chính này được phê duyệt, Dự án đã bắt đầu triển khai đồng loạt hạng mục cọc khoan nhồi và tường vây. Hạng mục này đã hoàn thành khoảng 30% khối lượng thi công.

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**3,428,916,773**	**3,428,916,773**	**3,417,896,365**	**3,417,896,365**
- Dự án Kim Bôi, Hòa Bình	3,038,941,000	3,038,941,000	3,038,941,000	3,038,941,000
- Các dự án khác	389,975,773	389,975,773	378,955,365	378,955,365
Cộng	**3,428,916,773**	**3,428,916,773**	**3,417,896,365**	**3,417,896,365**

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	291,049,436,177	**291,049,436,177**	**292,190,014,387**	**292,190,014,387**
- Dự án Thành Thái (1)	282,172,145,411	282,172,145,411	280,449,440,076	280,449,440,076
+ Lô A	*2,602,929,567*	2,602,929,567	*2,044,268,386*	2,044,268,386
+ Lô C	*279,569,215,844*	279,569,215,844	*278,405,171,690*	278,405,171,690
Dự án Vũ Trọng Phụng (2)	8,877,290,766	8,877,290,766	11,740,574,311	11,740,574,311
Cộng	**291,049,436,177**	**291,049,436,177**	**292,190,014,387**	**292,190,014,387**

(1) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico. Ngày 23/8/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt giá trị quyết toán Lô C theo văn bản số: 1309/UBND-ĐT "Về giá trị công trình 288 căn hộ lô C khu chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10 (nay là phường Diên Hồng) với giá trị quyết toán được duyệt là 289.994.797.053 đồng (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chi phí đi vay)". Các bên đang tiếp tục phối hợp để triển khai thẩm định giá trị phát sinh và bổ sung giá trị quyết toán lô C khu chung cư Thành Thái. Giá trị quyết toán cuối cùng của Lô C sẽ được xác định trên cơ sở giá trị quyết toán được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.

(2) Dự án công trình xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 396A/HTKD "V/v hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng, dịch vụ và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội" ngày 15 tháng 10 năm 2009 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương.

15. NỢ XẤU

	Đối tượng	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
			Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			**5,371,460,239**	**-**	**(5,371,460,239)**	**4,074,660,239**	**-**	**(4,074,660,239)**
Các khoản cho vay dài hạn			***5,371,460,239***	**-**	***(5,371,460,239)***	***4,074,660,239***	**-**	***(4,074,660,239)***
- Mai Thanh Phương - Vay tiền	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	2,658,473,610	-	(2,658,473,610)	2,658,473,610	-	(2,658,473,610)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	1,416,186,629	-	(1,416,186,629)	1,416,186,629	-	(1,416,186,629)
- Đối tượng khác	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	1,296,800,000	-	(1,296,800,000)	1,296,800,000	-	(1,296,800,000)
Phải thu khách hàng dài hạn			**49,253,888,580**	**-**	**(49,253,888,580)**	**27,286,772,514**	**-**	**(27,286,772,514)**
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	21,700,610,682	-	(21,700,610,682)	21,700,610,682	-	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	5,586,161,832	-	(5,586,161,832)	5,586,161,832	-	(5,586,161,832)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	21,967,116,066	-	(21,967,116,066)	23,671,778,362	-	(23,671,778,362)
Phải thu khác dài hạn			**1,626,901,664**	**-**	**(1,626,901,664)**	**1,626,901,664**	**-**	**(1,626,901,664)**
Bên liên quan			***35,636,000***	**-**	***(35,636,000)***	***35,636,000***	**-**	***(35,636,000)***
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	35,636,000	-	(35,636,000)	35,636,000	-	(35,636,000)
Các đối tượng khác			***1,591,265,664***	**-**	***(1,591,265,664)***	***1,591,265,664***	**-**	***(1,591,265,664)***
- Công ty CP Phát triển chiến lược Đông Á	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	238,670,296	-	(238,670,296)	238,670,296	-	(238,670,296)
- Các đối tượng khác	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	1,352,595,368	-	(1,352,595,368)	1,352,595,368	-	(1,352,595,368)
Trả trước cho người bán dài hạn			**3,169,641,096**	**-**	**(3,169,641,096)**	**3,169,641,096**	**-**	**(3,169,641,096)**
Các đối tượng khác			**3,169,641,096**	**-**	**(3,169,641,096)**	**3,169,641,096**	**-**	**(3,169,641,096)**
- Công ty TNHH đầu tư xây dựng công trình và TM Minh Hương	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3 năm	310,960,000	-	(310,960,000)	310,960,000	-	(310,960,000)
- Các đối tượng khác	Nợ quá hạn thanh toán	Trên 3năm	2,858,681,096	-	(2,858,681,096)	2,858,681,096	-	(2,858,681,096)

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

16a. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Thiết bị dụng cụ (VND)	Tổng cộng (VND)
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	18,611,651,356	7,395,798,055	26,007,449,411
Mua trong năm	*1,148,181,818*	*98,795,555*	*1,246,977,373*
Số dư cuối kỳ	19,759,833,174	7,494,593,610	27,254,426,784
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	(17,477,934,199)	(7,361,996,174)	(24,839,930,373)
Khấu hao trong kỳ	*(466,786,869)*	*(16,399,934)*	*(483,186,803)*
Số dư cuối kỳ	(17,944,721,068)	(7,378,396,108)	(25,323,117,176)
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1,133,717,157	33,801,881	1,167,519,038
Tại ngày cuối kỳ	1,815,112,106	116,197,502	1,931,309,608

16b. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	160,000,000	160,000,000
Mua trong năm	*30,500,000*	*30,500,000*
Số dư cuối năm	190,500,000	190,500,000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	(160,000,000)	*(160,000,000)*
Hao mòn trong năm	*(790,741)*	*(790,741)*
Số dư cuối năm	(160,790,741)	(160,790,741)
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	29,709,259	29,709,259

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- **Trả trước của các khách hàng khác**	**4,608,170,094**	**5,548,811,815**
+ Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2,701,342,291	2,701,342,291
+ Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	1,235,885,642	2,176,527,317
+ Các khách hàng khác	670,942,161	670,942,207
Cộng	**4,608,170,094**	**5,548,811,815**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- **Phải trả các bên liên quan**	**8,019,160,519**	**18,318,447,568**
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	68,006,788	1,607,135,198
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,899,079,189	3,899,079,189
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111,687,261	111,687,261
+ Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3,940,387,281	3,677,283,681
- **Phải trả các nhà cung cấp khác**	**55,727,364,779**	**60,629,078,020**
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14,906,802,770	14,906,802,770
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	4,792,657,365
+ Công ty TNHH Bình Yên	9,018,905,012	9,018,905,012
+ Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	65	1,955,399,838
+ Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	6,723,262,239	9,023,262,239
+ Đối tượng khác	25,078,394,693	29,955,313,035
Cộng	**63,746,525,298**	**78,947,525,588**

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Quỹ khen thưởng	9,942,339,357	10,531,512,357
- Quỹ phúc lợi	6,093,722,648	6,595,614,946
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448,389,094	448,389,094
Tổng	**16,484,451,099**	**17,575,516,397**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đầu kỳ (VND)		Số phát sinh trong kỳ (VND)		Cuối kỳ (VND)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp/ thu	Số đã thực nộp/ thu	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31,624,742,552	-	40,130,137	31,664,872,689	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	3,926,876,579	-	796,275,689	4,622,554,607	100,597,661	-
Thuế giá trị gia tăng	-	9,734,234,167	2,328,519,800	-	-	12,062,753,967
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657	-	-	45,339,657	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	24,384,500,209	-	2,028,498,159	26,412,998,368	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1,239,508	1,239,508	-	-
Cộng	**59,981,458,997**	**9,734,234,167**	**5,194,663,293**	**62,747,004,829**	**100,597,661**	**12,062,753,967**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

21a. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay cá nhân và tổ chức	**158,226,293,738**	**171,389,787,115**	**244,047,786,221**	**230,884,292,844**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	-	3,028,126,026	26,950,000,000	23,921,873,974
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	3,744,978,318	21,796,482,000	57,551,503,682	39,500,000,000
- Vay cá nhân	121,723,104,887	130,548,993,297	129,590,941,404	120,765,052,994
- Các đối tượng khác	32,758,210,533	16,016,185,792	29,955,341,135	46,697,365,876
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**3,000,000,000**	**65,650,000,000**	**62,650,000,000**
- Vay cá nhân	-	3,000,000,000	65,650,000,000	62,650,000,000
	158,226,293,738	**174,389,787,115**	**309,697,786,221**	**293,534,292,844**

21b. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay cá nhân và tổ chức tín dụng	**283,749,154,548**	**226,381,523,230**	**-**	**57,367,631,318**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	82,221,873,974	82,221,873,974	-	-
- Vay cá nhân	121,124,767,561	63,757,136,243	-	57,367,631,318
- Ngân hàng TMCP Quân Đội	80,402,513,013	80,402,513,013	-	-
Cộng	**283,749,154,548**	**226,381,523,230**	**-**	**57,367,631,318**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- **Phải trả các tổ chức và cá nhân khác**	**17,044,004**	**889,315,947**
+ Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	17,044,004	889,315,947
Cộng	**17,044,004**	**889,315,947**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

23a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả các bên liên quan (*)	**10,976,941,578**	**6,150,208,089**
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	**89,725,593,723**	**59,137,122,962**
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
- Kinh phí bảo trì dự án	18,307,223,838	19,340,467,234
- Phí quản lý căn hộ dự án	361,999,735	355,086,235
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10,611,518,428	10,611,518,428
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	31,508,366,967	24,657,275,174
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	816,284,847	805,433,814
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	28,120,199,908	3,367,342,077
Cộng	**100,702,535,301**	**65,287,331,051**

23b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải trả các bên liên quan (*)	**29,240,236,845**	**28,934,091,227**
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	**110,759,448,695**	**111,300,070,450**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả HTKD dự án Thành Thái (**)	53,666,574,364	53,666,574,364
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (**)	57,092,874,331	57,633,496,086
+ *Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng*	*37,476,200,000*	*39,476,200,000*
+ *Lãi chậm trả*	*19,616,674,331*	*18,157,296,086*
Cộng	**139,999,685,540**	**140,234,161,677**

(*) Các khoản phải trả khác với bên liên quan

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	**10,976,941,578**	**6,150,208,089**
Phải trả các bên liên quan	**10,976,941,578**	**6,150,208,089**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	882,775,345	882,775,345
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	631,225,071	376,698,507
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	4,530,022,476	2,560,529,997
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	2,892,020,665	1,082,005,786
- CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	65,163,026	19,648,121
- Thù lao HĐQT, BKS	1,208,888,889	1,208,888,889
- Ông Lê Long Giang - Chi phí lãi vay	551,535,894	1,257,535
- Ông Nguyễn Mạnh Hà - Phí mượn tài sản	215,310,212	18,403,909
Dài hạn	**29,240,236,845**	**28,934,091,227**
Phải trả các bên liên quan	**29,240,236,845**	**28,934,091,227**
- Công ty cổ phần đầu tư Rivera - Hợp tác kinh doanh dự án Cần Thơ	6,600,000,000	6,600,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy Xuân Thủy	22,640,236,845	22,334,091,227
+ *Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng*	*11,653,168,090*	*11,347,022,472*
+ *Phải trả lãi vay*	*10,987,068,755*	*10,987,068,755*

(**) Công ty đã làm việc với các đối tác để gia hạn các khoản phải trả liên quan tới Lợi nhuận của các hợp đồng hợp tác kinh doanh và phần lãi phát sinh tương ứng. Theo đó, các khoản phải trả đã được yêu cầu các đối tác gia hạn tiếp 24 tháng.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
	(VND)	(VND)	(VND)	(VND)	(VND)	(VND)	(VND)
Số dư đầu năm trước	**515,000,000,000**	**1,425,992,965**	**42,696,514,304**	**20,954,525,811**	**(43,500,000)**	**97,026,164,476**	**677,059,697,556**
- Lãi trong năm trước		-	-	-	-	20,463,408,155	20,463,408,155
Số dư đầu năm nay	**515,000,000,000**	**1,425,992,965**	**42,696,514,304**	**20,954,525,811**	**(43,500,000)**	**117,489,572,631**	**697,523,105,711**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	5,565,117,498	5,565,117,498
- Chi thù lao HĐQT/BKS	-	-	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Số dư cuối kỳ	**515,000,000,000**	**1,425,992,965**	**42,696,514,304**	**20,954,525,811**	**(43,500,000)**	**122,054,690,129**	**702,088,223,209**

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Công ty CP Tập đoàn Long Giang (*)	124,095,830,000	-
- Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang (*)	-	124,095,830,000
- Ông Lê Hà Giang	106,853,690,000	106,853,690,000
- Các cổ đông khác	284,050,480,000	284,050,480,000
Cộng	**515,000,000,000**	**515,000,000,000**

(*) Ngày 8/4/2026, Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Long Giang đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số lượng cổ phiếu nắm giữ tại Công ty là 12.409.583 cổ phần cho Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội. Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang từ ngày 14/4/2026.

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**515,000,000,000**	**515,000,000,000**
Vốn góp đầu năm	515,000,000,000	515,000,000,000
Vốn góp cuối năm	515,000,000,000	515,000,000,000
- Thù lao HĐQT/BKS đã chi trả trong kỳ	**1,000,000,000**	**-**

24d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51,500,000	51,500,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51,500,000	51,500,000
Cổ phiếu phổ thông	*51,500,000*	*51,500,000*
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)	2,900	2,900
Cổ phiếu phổ thông	*2,900*	*2,900*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,497,100	51,497,100
Cổ phiếu phổ thông	51,497,100	51,497,100
** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP):*	10,000	10,000

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Doanh thu bán hàng	-	31,514,240,348
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	33,606,458,131	14,085,651,461
Cộng	**33,606,458,131**	**45,599,891,809**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	31,565,404,560
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	33,192,552,734	13,370,278,180
Cộng	**33,192,552,734**	**44,935,682,740**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	3,547,290,456	1,754,254,305
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	18,883,387	1,379,583
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	10,445,488,200	19,044,000,000
- Lãi chuyển nhượng phần vốn góp dự án Việt Hưng	5,379,533,468	-
- Lãi từ phần vốn đã góp nhưng chưa sử dụng cho Dự án tại Dự án Việt Hưng	22,187,022,167	-
Cộng	**41,578,217,678**	**20,799,633,888**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay, mượn tài sản thế chấp, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	23,554,227,340	21,668,527,302
- Chi phí hợp tác kinh doanh	367,372,741	418,112,880
- Chi phí tài chính khác	100,575	-
Cộng	**23,921,700,656**	**22,086,640,182**

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nhân công	7,544,174,228	6,013,907,502
- Chi phí đồ dùng văn phòng	31,616,378	6,947,730
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	483,977,544	462,702,711
- Thuế, phí và lệ phí	14,567,174	39,815,825
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1,704,662,296)	(9,219,253,393)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,398,242,432	4,489,409,584
- Các chi phí khác	6,500,000	-
Cộng	**10,774,415,460**	**1,793,529,959**

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi phạt chậm thanh toán	-	2,157,932,557
- Tiền thuế đất sàn thương mại dự án Vũ Trọng Phụng	-	3,499,798,452
- Thu nhập khác	349,006,121	-
Cộng	**349,006,121**	**5,657,731,009**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Phạt do vi phạm hợp đồng	50,982,970	181,302,427
- Lãi phạt chậm nộp thuế	2,028,498,159	634,874,601
- Các khoản khác	414,453	1
Cộng	**2,079,895,582**	**816,177,029**

32. LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5,565,117,498	2,425,226,796
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	51,497,100	51,497,100
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**108**	**47**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**108**	**47**

33. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong 9 tháng đầu năm 2026, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang	Cổ đông lớn từ ngày 8/4/2026
2	Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
5	Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
7	Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
8	Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV LG	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
9	Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí Nội thất Phong cách A	Bên liên quan của thành viên HĐQT
10	Công ty TNHH Thiết kế BDC Châu Á	Bên liên quan của thành viên HĐQT
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera Sa-đéc	Bên liên quan của thành viên HĐQT
12	Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thêu Việt Hưng	Bên liên quan của thành viên HĐQT

34. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

35. THÔNG TIN KHÁC

35a. Tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 25/04/2026 đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Mục đích phát hành nhằm huy động vốn để phát triển Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Đầu tư ĐP; đồng thời bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty phù hợp với quy định pháp luật.

Theo phương án dự kiến, tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1, theo đó mỗi cổ phiếu được hưởng một quyền mua và mỗi quyền mua được mua thêm một cổ phiếu mới. Giá chào bán dự kiến không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu. Vốn điều lệ dự kiến sau khi hoàn tất phát hành là 1.030.000.000.000 đồng. Đối tượng được chào bán là các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo quy định. Tới thời điểm phát hành Báo cáo này HĐQT vẫn chưa có Nghị quyết liên quan đến việc triển khai tăng vốn này.

35b. Đầu tư vào công ty liên kết

Ngày 30/06/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 12/2026/NQ-HĐQT về việc thông qua chủ trương mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bảo tồn Di sản và Phát triển Du lịch, tương đương 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bảo tồn Di sản và Phát triển Du lịch. Tại ngày 30/09/2026, giao dịch mua cổ phần đã được hoàn tất.

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

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 đã được soát xét của Công ty. Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC). Theo đó, Công ty đã thực hiện trình bày và phân loại lại các số liệu so sánh cho phù hợp với cách trình bày mới theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 27 tháng 10 năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026) với một số khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính, chi tiết phân loại lại các số liệu so sánh như sau:

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo thông tư 99			Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025		
Tên khoản mục	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên khoản mục**	**Mã số**	**Số tiền**
A. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH			**A. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	2.190.221.016	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	48.800.516.340
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	49.202.779.375	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	552.305.566.602	Phải thu ngắn hạn khác	136	19.260.545.288
Phải thu dài hạn khác	215	22.682.702.885	Phải thu dài hạn khác	216	558.320.208.250
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.731.312.558	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	150.272.613.238
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	148.541.300.680	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	370.275.944	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.722.458.505
Trả trước cho người bán dài hạn	212	6.352.182.561	Trả trước cho người bán dài hạn	212	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(8.399.053.206)	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(61.126.553.875)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	(52.727.500.669)	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	-
Hàng tồn kho	141	114.384.222.035	Hàng tồn kho	141	409.992.132.787
Tài sản dài hạn khác	274	292.190.014.387	Tài sản dài hạn khác	274	-

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Trần Hải Anh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc