

Số: 39 /2026/CV-LDG
No: 39 /2026/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 31 tháng 03 năm 2026
Dongnai, March 31, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
To : The Ho Chi Minh Stock Exchange.**

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
Name of organization : LDG Investment Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/Stock code : LDG
 - Địa chỉ : Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Address : Lot E9, D2 Road, Giang Dien Residential – Service Area (Zone A), Trang Bom Commune, Dong Nai Province, Viet Nam.
 - Điện thoại/Tel: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668
 - Email: welcome@ldginvestment.vn
2. Nội dung công bố thông tin / *Contents of disclosure:*
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;
Audited Financial Statements for 2025;
 - Giải trình chênh lệch 10% so với cùng kỳ năm trước;
Explanation of a 10% variance compared to the same period last year;
 - Giải trình chênh lệch trước và sau khi kiểm toán, các vấn đề cần nhấn mạnh.
Explanation of discrepancies before and after the audit, and key emphasis matters.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31 / 03 /2026 tại đường dẫn www.ldginvestment.vn tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.
This information was published on the Company's website on March 31, 2026, as in the link www.ldginvestment.vn refer to the Investor Relation/Financial Reports.

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

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

Trân trọng./.

Sincerely./.

Nơi nhận/ Recipients:

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHAIRMAN OF THE BOARD

NGÔ VĂN MINH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC
KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 56

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở).

Điều hành tua du lịch; Đại lý du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng.

Trồng cây ăn quả, chè, hồ tiêu, điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.

Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.

Sản xuất các cấu kiện kim loại; Gia công cơ khí xử lý và tráng phủ kim loại.

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê xe có động cơ.

Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.

Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.

Xây dựng nhà để ở, công trình thủy, nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Xây dựng công trình công ích khác.

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài.

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Quản trị			Từ ngày	Đến ngày
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT		26/06/2025
Ông	Trần Công Luận	Thành viên HĐQT		
Ông	Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT		
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT		
Ông	Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT	26/06/2025	

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Thành viên Ủy ban kiểm toán		26/06/2025
Ông	Nguyễn Văn Minh	Thành viên Ủy ban kiểm toán	26/06/2025	

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc		
Ông	Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc		15/09/2025
Ông	Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc	15/09/2025	
Bà	Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng		

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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 bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Công Luận

Tổng Giám đốc



Ngô Văn Minh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Số: A0525189-R/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến thuyết minh số X.6 - 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 riêng. Theo đó, các yếu tố được đề cập có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng của Công ty trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

Thay mặt và đại diện



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

Hà Nguyễn Hoàng Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 5908-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.475.813.310.775	3.375.491.792.215
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.612.303.514.435	872.765.981
1. Tiền	111		51.324.514.435	872.765.981
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.560.979.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.817.807.276.847	2.280.371.706.392
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	306.311.583.925	463.298.018.840
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	966.228.323.754	411.991.901.325
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	2.077.047.236.892	1.875.163.405.880
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(531.779.867.724)	(470.081.619.653)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	865.472.430.553	908.437.795.758
1. Hàng tồn kho	141		901.702.876.021	908.437.795.758
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(36.230.445.468)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		180.230.088.940	185.809.524.084
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	117.708.370.790	117.804.331.914
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.218.046.351	63.823.197.580
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	4.303.671.799	4.181.994.590
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.489.595.753.719	2.697.644.676.840
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.329.515.877.206	1.500.973.123.864
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	1.593.723.216.824	1.720.256.301.779
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(264.207.339.618)	(219.283.177.915)
II. Tài sản cố định	220		-	62.368.701
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	62.368.701
- Nguyên giá	222		2.334.287.369	2.334.287.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.334.287.369)	(2.271.918.668)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.387.561.429	1.387.561.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.387.561.429)	(1.387.561.429)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	548.544.185.534	556.101.144.818
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		548.544.185.534	556.101.144.818
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	351.582.767.773	353.370.848.503
1. Đầu tư vào công ty con	251		358.000.000.000	358.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.417.232.227)	(4.629.151.497)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		259.952.923.206	287.137.190.954
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	259.952.923.206	287.137.190.954
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.965.409.064.494	6.073.136.469.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.589.279.478.417	4.797.178.148.651
I. Nợ ngắn hạn	310		5.341.423.480.971	3.805.410.801.296
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	136.805.715.190	179.756.798.889
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	470.624.316.639	462.975.765.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.796.519.379	2.112.076.443
4. Phải trả người lao động	314		15.128.374.800	19.770.367.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	749.633.290.692	766.362.095.378
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	3.149.552.869.717	1.309.388.830.613
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	777.522.211.013	1.024.149.812.303
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.360.183.541	40.895.054.128
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.247.855.997.446	991.767.347.355
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	1.246.678.976.483	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	-	49.999.978.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	1.177.020.963	1.177.020.963
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

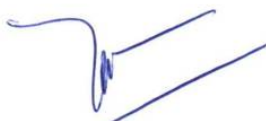
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.376.129.586.077	1.275.958.320.404
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	1.376.129.586.077	1.275.958.320.404
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	(66.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(13.567.360.000)	(7.652.400.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	37.040.429.688
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.180.028.903.923)	(1.323.089.559.284)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.317.174.599.284)	170.643.016.974
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		137.145.695.361	(1.493.732.576.258)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.965.409.064.494	6.073.136.469.055

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

 Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026
 NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	417.533.725.421	188.341.362.559
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	14.512.240.819	358.338.122.783
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	403.021.484.602	(169.996.760.224)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	164.377.311.850	505.984.058.566
5. Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		238.644.172.752	(675.980.818.790)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	8.551.816	14.113.385
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	68.570.680.100	151.409.092.066
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.624.325.513	49.592.828.012
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	7.477.730.594	13.886.245.495
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	130.636.751.893	546.131.626.371
10. Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		31.967.561.981	(1.387.393.669.337)
11. Thu nhập khác	31	VI.9	73.328.494.253	1.421.066.219
12. Chi phí khác	32	VI.10	5.124.790.561	27.208.473.089
13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		68.203.703.692	(25.787.406.870)
14. Tổng lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		100.171.265.673	(1.413.181.076.207)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	80.551.500.051
17. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		100.171.265.673	(1.493.732.576.258)

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

 Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026
 NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01		100.171.265.673	(1.413.181.076.207)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	62.368.701	219.097.038
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,6,8	144.640.935.972	485.202.183.510
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(8.551.816)	(16.840.658)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	28.624.325.513	45.592.828.012
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		273.490.344.043	(882.183.808.305)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(467.117.259.551)	527.495.595.328
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		14.291.879.021	41.080.366.142
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		2.128.197.208.752	627.643.760.899
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		27.280.228.872	(32.324.706.093)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(67.557.754.622)	(12.794.834.665)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(13.212.306.394)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(534.870.587)	(719.204.826)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.908.049.775.928	254.984.862.086
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.727.273
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		8.551.816	14.113.385
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		8.551.816	16.840.658

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	-	75.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(296.627.579.290)	(332.900.284.068)
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		(296.627.579.290)	(257.700.284.068)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.611.430.748.454	(2.698.581.324)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		872.765.981	3.571.347.305
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	1.612.303.514.435	872.765.981

NGƯỜI LẬP BIỂU

LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng lập ngày 30 tháng 3 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

NGÔ VĂN MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (về VLXD, không chứa hàng tại trụ sở).

Điều hành tua du lịch; Đại lý du lịch; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chuẩn bị mặt bằng.

Trồng cây ăn quả, chè, hồ tiêu, điều, cao su, cà phê, cây hàng năm khác, cây lâu năm khác; Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa.

Phá dỡ; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước; hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật.

Sản xuất các cấu kiện kim loại; Gia công cơ khí xử lý và tráng phủ kim loại.

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Cho thuê xe có động cơ.

Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng.

Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt.

Xây dựng nhà để ở, công trình thủy, nhà không để ở, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo, công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông; thông tin liên lạc, công trình đường bộ, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cát tạo dáng và hoàn thiện đá; Xây dựng công trình công ích khác.

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài.

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

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

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 60 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

2. 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 con, được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con 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 con.

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

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

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

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với 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: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên);

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán riêng mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng hóa của đơn vị chủ yếu là các căn hộ và các đất nền được Công ty mua lại.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí lương, chi phí khác phục vụ dự án.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Máy móc thiết bị 3 - 8 năm

Thiết bị văn phòng 3 - 8 năm

Phần mềm máy tính 2 - 3 năm

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

Công ty là bên đem tiền, tài sản đóng góp cho hoạt động BCC

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

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

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

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

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

a. Công ty là bên góp vốn

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

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

b. Công ty là bên nhận vốn góp

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 BCC phân chia lợi nhuận**Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

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

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

Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

13. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu**Trái phiếu thường**

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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 quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 năm, không ghi giảm doanh thu.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính riêng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2016.

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

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

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

21. 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 năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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 năm 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, chi 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.

22. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

23. Bên liên quan

- (i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
 - (ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);
 - (iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
 - (iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
 - (v) Các doanh nghiệp do các cá nhân nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.
- Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	51.324.514.435	872.765.981
Tiền mặt	519.526.206	451.050.964
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.804.988.229	421.715.017
Các khoản tương đương tiền	1.560.979.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng (*)	1.560.979.000.000	-
Cộng	1.612.303.514.435	872.765.981

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 11/12/2025 với lãi suất 4,75%/năm, được trích từ tài khoản tiền gửi thanh toán của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“Ngân hàng”). Tài khoản thanh toán này đã được Công ty ủy quyền cho Ngân hàng quản lý. Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi này đang được Ngân hàng phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản tiền gửi kỳ hạn 01 tháng này đã được tái tục theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 13/02/2026 và có thời hạn đến ngày 30/4/2026.

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 51)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)
Khách hàng trong nước	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)
- 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 thuộc các dự án của Công ty (ii)	58.795.177.753	(11.974.035.156)	60.975.192.639	(5.105.623.210)
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	2.177.779.909	(140.569.865)	3.059.629.938	(73.329.352)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	-	-	153.924.570.000	(96.972.479.100)
- Đối tượng khác	38.746.124.449	(38.242.996.467)	38.746.124.449	(36.529.096.465)
Cộng	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)

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

(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 41.908.205.553 VND; số dư phải thu khách hàng theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà tại dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai là 13.701.013.508 VND và số dư các khoản phải thu khách hàng thuộc các dự án khác là 3.185.958.692 VND.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	966.228.323.754	(74.133.462.464)	411.991.901.325	(45.883.910.908)
Nhà cung cấp trong nước	966.228.323.754	(74.133.462.464)	411.991.901.325	(45.883.910.908)
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình (i)	387.850.000.000	-	48.813.000.000	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiển (ii)	210.158.028.500	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iii)	178.734.717.901	-	173.907.117.901	-
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (iv)	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh (v)	55.850.790.473	(16.755.237.142)	55.850.790.473	(16.755.237.142)
- Các đối tượng khác	11.102.502.660	(8.830.435.712)	10.888.708.731	-
Cộng	966.228.323.754	(74.133.462.464)	411.991.901.325	(45.883.910.908)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh - Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)
Cộng	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)

(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 Kiến theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mặt bằng kinh doanh số 2204/HĐCN-BPK ngày 22/4/2025 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 31/12/2025 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 31/12/2025 là 178.723.528.500 VND.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, 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 Hợp đồng dịch vụ môi giới số 60/HĐDV/LDG-KDT ngày 25/7/2022 và hợp đồng 01/2022/HĐMG/LDG-KDTM ngày 03/10/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ khoản phải thu này (sau khi đã trừ với số dư công nợ phải trả công ty này) là 50%.

(v) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số 0618/HĐDV/LDG-NDTM ngày 04/7/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ khoản phải thu này là 30%.

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.077.047.236.892	(407.288.803.772)	1.875.163.405.880	(285.517.180.618)
- Tạm ứng (*)	138.869.453.607	(63.117.004.256)	143.877.382.452	(63.117.004.256)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.675.277.090.264	(226.571.224.585)	1.467.586.433.562	(143.249.999.999)
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)	1.011.299.999.999	(47.249.999.999)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	654.857.420.181	(158.932.706.404)	446.857.420.181	(96.000.000.000)
Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii.1)	528.000.000.000	(158.932.706.404)	320.000.000.000	(96.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (iii)	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	9.119.670.084	(138.518.182)	9.429.013.382	-

5. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn (tiếp theo)				
- Phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới dự án và tiền lãi do chậm hoàn trả	107.924.703.699	(75.512.292.589)	134.187.662.199	(64.317.157.321)
<i>Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (ii.2)</i>	<i>107.924.703.699</i>	<i>(75.512.292.589)</i>	<i>134.187.662.199</i>	<i>(64.317.157.321)</i>
- Phải thu về hợp tác kinh doanh	30.983.000.000	-	35.000.000.000	-
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến</i>	<i>30.983.000.000</i>	-	<i>35.000.000.000</i>	-
- Phải thu do ứng trước theo hợp đồng môi giới	8.113.827.322	(2.434.148.197)	8.113.827.322	-
- Chi hộ	633.960.000	(188.442.000)	633.960.000	-
- Phải thu khác	115.245.202.000	(39.465.692.145)	85.764.140.345	(14.833.019.042)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (iv)	36.000.000.000	(25.200.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	30.000.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	49.245.202.000	(14.265.692.145)	49.764.140.345	(4.033.019.042)
b. Dài hạn	1.593.723.216.824	(264.207.339.618)	1.720.256.301.779	(219.283.177.915)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	336.317.147.580	(125.804.719.315)	533.225.897.380	(159.967.769.214)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	254.586.400.000	(76.632.775.693)	462.586.400.000	(138.775.920.000)
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii.1)</i>	<i>254.586.400.000</i>	<i>(76.632.775.693)</i>	<i>462.586.400.000</i>	<i>(138.775.920.000)</i>
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (iv)	70.639.497.380	(49.171.943.622)	70.639.497.380	(21.191.849.214)
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	11.091.250.200	-	-	-
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.257.406.069.244	(138.402.620.303)	1.187.030.404.399	(59.315.408.701)
+ Công ty CP Hải Duy (v)	1.059.688.040.241	-	989.312.375.396	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (vi)	197.718.029.003	(138.402.620.303)	197.718.029.003	(59.315.408.701)
Cộng	3.670.770.453.716	(671.496.143.390)	3.595.419.707.659	(504.800.358.533)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Trần Thành Hiếu	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Nguyễn Văn Minh (từ ngày 26/6/2025)	700.000.000	-	-	-
Cộng	3.400.000.000	-	2.700.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

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

(i.2) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên góp vốn của công ty này với số tiền là 67.499.999.999 VND (tại ngày 01/01/2025 là 67.499.999.999 VND). Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc này là 100%.

(ii.1) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HĐDV/SVH-LDG ngày 15/6/2017 đối với dự án Chung cư cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam) - Đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty CP Bắc Phước Kiên chưa thực hiện hoàn trả dần theo lộ trình thanh toán đã cam kết với Công ty. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu này (sau khi đã căn trừ với số dư công nợ phải trả nhận hợp tác đầu tư từ công ty này) là 50%.

(ii.2) Khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05a/2022/HĐDV/SVH-LDG ngày 04/4/2022 đối với dự án Chung cư cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam) - Đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu (sau khi đã căn trừ với khoản thu hộ từ khách hàng của dự án này) là 70%.

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

(iv) Khoản phải thu dài hạn với số dư là 70.639.497.380 VND liên quan đến các 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. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ các khoản phải thu này (sau khi đã căn trừ với số dư công nợ phải trả công ty này) là 70%.

(v) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty CP Hải Duy theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAIDUY-LDG ngày 28/3/2019 để phát triển dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy là chủ đầu tư với số dư tại ngày 31/12/2025 là 971.672.582.119 VND và khoản lãi vay phát sinh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (mục đích vay của Công ty là để tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư trên) phải thu lại từ Công ty CP Hải Duy là 88.015.458.122 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). Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, dự án đang được các cơ quan có thẩm quyền xem xét việc tiếp tục triển khai. 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 trước khi tiếp tục triển khai.

(vi) Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2018/TTHTĐT/LDG-GĐ ngày 12/12/2018 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu A – Điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền quy mô 37,9683 ha tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp đồng bằng thời hạn giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 70%.

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

6. Nợ xấu (xem trang 52 - 54)

7. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	783.193.696.144	(36.230.445.468)	789.928.615.881	-
+ Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	166.133.010.681	-	177.315.336.883	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	80.054.725.217	(36.230.445.468)	47.080.438.762	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (ii)	523.431.817.471	-	520.128.430.589	-
+ Dự án khác (iii)	13.574.142.775	-	45.404.409.647	-
- Hàng hóa bất động sản (iv)	118.509.179.877	-	118.509.179.877	-
+ Dự án Khu Dân cư Phú An tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	-	42.277.096.326	-
+ Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C)	45.538.307.551	-	45.538.307.551	-
+ Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	30.693.776.000	-	30.693.776.000	-
Cộng	901.702.876.021	(36.230.445.468)	908.437.795.758	-

(i) Bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) và Khu Thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Tại ngày 31/12/2025, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 115.437.852 VND. Ngày 20/9/2024, Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ra quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, theo đó tiến độ thực hiện dự kiến của dự án được điều chỉnh đến tháng 01/2028. Đến hiện tại, dự án đã hoàn thành phần lớn việc xây dựng hạ tầng và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

(ii) Bao gồm chi phí sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Tại ngày 31/12/2025, 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 X.4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh.

(iii) 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 nhà thầu chính. Công ty đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai dự án.

(iv) Hàng hóa bất động sản là các nền đất mà 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Đối với các dự án còn lại, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các dự án này không bị suy giảm giá trị. Công ty đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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 Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

8. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	117.708.370.790	117.804.331.914
- Chi phí môi giới, hoa hồng	61.032.164.033	63.365.145.589
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	56.459.254.702	54.212.526.772
- Chi phí khác	216.952.055	226.659.553
b. Chi phí trả trước dài hạn	259.952.923.206	287.137.190.954
- Chi phí môi giới, hoa hồng	126.590.727.335	144.625.216.775
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	133.096.144.308	142.433.255.124
- Các khoản khác	266.051.563	78.719.055
Cộng	377.661.293.996	404.941.522.868
(*) 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 Công ty thực hiện.		

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.334.287.369 VND.

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là website phần mềm máy tính đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá 1.387.561.429 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	548.544.185.534	548.544.185.534	556.101.144.818	556.101.144.818
- Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (i)	448.976.097.908	448.976.097.908	488.556.863.806	488.556.863.806
- Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai (ii)	65.204.831.013	65.204.831.013	65.085.281.013	65.085.281.013
- Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái (iii)	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	548.544.185.534	548.544.185.534	556.101.144.818	556.101.144.818

(i) Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky) đang trong giai đoạn thi công kết cấu phần ngầm. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30/9/2025, 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 Công ty. 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 tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Công ty. 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 riêng, các khoản trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán.

(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, tỉnh Đồng Nai. Đến hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn 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, Công ty 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 Kiên tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

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

12. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Ngắn hạn	136.805.715.190	136.805.715.190	179.756.798.889	179.756.798.889
Nhà cung cấp trong nước	136.805.715.190	136.805.715.190	179.756.798.889	179.756.798.889
Công ty CP Miền Đông	36.573.244.178	36.573.244.178	36.789.371.898	36.789.371.898
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	18.524.164.191	18.524.164.191	18.634.164.191	18.634.164.191
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.510.348.588	16.510.348.588	16.580.348.588	16.580.348.588
Đối tượng khác	65.197.958.233	65.197.958.233	107.752.914.212	107.752.914.212
Cộng	136.805.715.190	136.805.715.190	179.756.798.889	179.756.798.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán (**)				
Công ty CP Miền Đông	23.840.261.262	23.840.261.262	23.944.413.906	23.944.413.906
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	11.452.632.462	11.452.632.462	11.522.632.462	11.522.632.462
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	9.739.224.383	9.739.224.383	9.849.224.383	9.849.224.383
Đối tượng khác	22.307.926.621	22.307.926.621	34.155.932.755	34.155.932.755
Cộng	67.340.044.728	67.340.044.728	79.472.203.506	79.472.203.506

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

(**) Tính đến ngày 31/12/2025, đối với các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán, Công ty 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.

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	470.624.316.639	462.975.765.722
Khách hàng trong nước trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Công ty (i)	411.299.301.429	462.975.765.722
Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii)	59.225.000.000	-
Khác	100.015.210	-
Cộng	470.624.316.639	462.975.765.722

(i) Trong đó, bao gồm 253.419.904.173 VND là số dư người mua ứng tiền trước để thực hiện hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai. Thông tin về 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 X.4. 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 tại dự án số 0611/2025/HĐXD/BPK-LDG ngày 06/11/2025 thuộc dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	524.396.667	1.725.515.133	1.960.118.024	289.793.776
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.480.673.452	1.127.145.802	1.127.145.802	1.480.673.452
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	107.006.324	12.803.874	93.758.047	26.052.151
Cộng	2.112.076.443	2.865.464.809	3.181.021.873	1.796.519.379

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã điều chỉnh trong năm	31/12/2025
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.176.480.921	-	121.677.209	4.298.158.130
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.513.669	-	-	5.513.669
Cộng	4.181.994.590	-	121.677.209	4.303.671.799

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

Thuế giá trị gia tăng

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

	Mức thuế suất
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 17, 19 của Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025	10%
- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không chịu thuế
Trong năm Công ty được giảm thuế GTGT đối với một số hàng hóa, dịch vụ từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025.	

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất

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

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

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Chi phí phải trả	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	749.633.290.692	766.362.095.378
Chi phí phải trả cho các dự án	581.782.943.793	568.528.145.483
- Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	443.758.302.651	441.915.534.977
- Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh	75.981.467.350	79.250.233.386
- Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	20.973.710.139	15.789.500.928
- Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ	19.056.045.899	19.103.651.258
- Dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	20.819.184.107	12.004.874.934
- Các dự án khác	1.194.233.647	464.350.000
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	167.223.338.406	196.696.833.759
Chi phí phải trả khác	627.008.493	1.137.116.136
Cộng	749.633.290.692	766.362.095.378
16. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	3.149.552.869.717	1.309.388.830.613
- Kinh phí công đoàn	50.631.035	643.461.427
- BHXH, BHYT, BHTN	3.800.604.527	6.953.861.437
- Thu hộ (i)	142.349.464.715	141.218.901.255
- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	2.120.443.553.924	431.705.991.546
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án LDG Sky (ii)	199.909.004.416	223.024.991.546
+ Nhận đặt cọc và ứng trước để thực hiện hợp đồng thuộc dự án LDG Sky (iii)	1.912.203.549.508	120.000.000.000
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và nhận đặt cọc mua sản phẩm thuộc dự án khác	8.331.000.000	88.681.000.000
- Phải trả tiền thanh lý thỏa thuận đặt cọc và lãi phạt chậm thanh toán	73.939.009.027	76.821.809.025
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	73.939.009.027	76.821.809.025
- Phải trả lãi hợp tác đầu tư	265.613.582.526	292.207.224.770
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iv)	260.166.646.719	292.207.224.770
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến (v)	5.446.935.807	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (vi)	543.356.023.963	359.837.581.153
b. Dài hạn	1.246.678.976.483	940.590.348.392
- Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.242.283.240.000	936.274.740.000
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iv)	936.274.740.000	936.274.740.000
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến (v)	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)	4.395.736.483	4.315.608.392
Cộng	4.396.231.846.200	2.249.979.179.005

16. Phải trả khác (tiếp theo)

c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	50.631.035	643.461.427
BHXH, BHYT, BHTN	3.800.604.527	6.953.861.437
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	260.166.646.719	292.207.224.770
Phải trả lãi trái phiếu	20.968.252.029	23.489.352.029
Phải trả lãi vay	96.272.516.664	15.748.980.726
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	73.939.009.027	76.821.809.025
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	225.251.139.856	165.348.785.941
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	44.432.197.910	42.391.706.136
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án khác	3.037.545.384	1.198.725.247
Các khoản phải trả khác	1.153.387.841	2.249.964.821
Cộng	729.071.930.992	627.053.871.559

d. Phải trả khác là các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	76.835.600.758	77.261.388.738
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh - Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh	25.436.705.000	25.436.705.000
Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/6/2025)	-	543.780.657
Trần Thành Hiếu	487.548.911	487.548.911
Lê Phong Khánh Bảo (từ ngày 15/9/2025)	53.516.743	-
Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
Cộng	103.547.020.324	104.463.072.218

- (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 31/12/2025 là 133.686.105.896 VND.
- (ii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc cho việc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG SKY). Trong đó, một số khoản nhận đặt cọc đã quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán. Công ty đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để hoàn trả các khoản nhận đặt cọc.
- (iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 0711/2024/TTĐC/LDG-BP ngày 07/11/2024 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) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2807/2022/HDHTKD/LDG-DTP ngày 28/7/2022 về việc hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Công ty cam kết mức lợi ích phân chia cố định cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát thỏa thuận theo từng giai đoạn tính trên số dư vốn góp thực tế tính đến ngày 31/3/2025. Giá trị ứng trước lợi ích phân chia được dừng trong giai đoạn từ ngày 01/4/2025 đến ngày Block C thuộc dự án đủ điều kiện ký kết 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 căn 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.

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

(vi) Chủ yếu bao gồm:

- Số dư 70.620.174.763 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai và tiền lãi phải trả ước tính là 36.900.830.842 VND.
- Số dư 225.251.139.856 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 Đồng Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số dư 96.272.516.664 VND là tiền lãi vay ngân hàng.
- Số dư 20.968.252.029 VND là tiền lãi trái phiếu.

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Vay ngắn hạn	777.522.211.013	777.522.211.013	1.024.149.812.303	1.024.149.812.303
Vay ngân hàng	241.122.221.013	241.122.221.013	338.295.792.303	338.295.792.303
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	197.940.238.333	197.940.238.333	199.574.023.333	199.574.023.333
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	43.181.982.680	43.181.982.680	58.976.768.970	58.976.768.970
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	79.745.000.000	79.745.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	349.999.990.000	349.999.990.000	499.454.020.000	499.454.020.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	349.999.990.000	349.999.990.000	499.454.020.000	499.454.020.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002 Công ty đã mua lại	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)
b. Vay dài hạn	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
Vay ngân hàng	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
Cộng	777.522.211.013	777.522.211.013	1.074.149.790.303	1.074.149.790.303

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 138/2022/HDHM/CMB ngày 06/5/2022 và phụ lục kèm theo ngày 26/4/2023	06 tháng hoặc 12 tháng tùy 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 do Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp tại dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 14/2022/HĐTD-HM/TTKD ngày 21/7/2022 và phụ lục kèm theo cùng ngày	Theo từng KUNN không được vượt quá 12 tháng	Theo từng KUNN	43.181.982.680	102 QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất tại dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17.2 Thuyết minh trái phiếu thường

- Trái phiếu thường mã LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn ngày 10/12/2023. Lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn được phát hành để tăng quy mô hoạt động vốn của Công ty. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND (ngày 12/12/2022) và cân 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 31/12/2025 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 Tẩy Đô.

17.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Vay ngân hàng				
Số dư đầu năm	837.749.812.303	615.450.084.371	49.999.978.000	349.999.990.000
Số tiền vay phát sinh	-	75.200.000.000	-	-
Kết chuyển từ vay dài hạn	49.999.978.000	300.000.012.000	-	(300.000.012.000)
Số tiền vay đã trả	(296.627.579.290)	(152.900.284.068)	(49.999.978.000)	-
Số dư cuối năm	591.122.211.013	837.749.812.303	-	49.999.978.000
Trái phiếu thường				
Số dư đầu năm	186.400.000.000	366.400.000.000	-	-
Mua lại trái phiếu	-	(180.000.000.000)	-	-
Số dư cuối năm	186.400.000.000	186.400.000.000	-	-

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
Số dư cuối năm				
Vay ngân hàng	349.999.990.000	-	-	349.999.990.000
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Cộng	536.399.990.000	-	-	536.399.990.000
Số dư đầu năm				
Vay ngân hàng	499.454.020.000	49.999.978.000	-	549.453.998.000
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Cộng	685.854.020.000	49.999.978.000	-	735.853.998.000

17.5 Số vay quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay ngân hàng	541.122.233.013	96.272.516.664	258.550.792.303	15.748.980.726
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	197.940.238.333	13.064.343.138	199.574.023.333	13.064.343.138
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (*)	43.181.982.680	2.185.766.916	58.976.768.970	2.190.068.297
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	300.000.012.000	81.022.406.610	-	494.569.291
Trái phiếu	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	23.489.352.029
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	23.489.352.029
Cộng	727.522.233.013	117.240.768.693	444.950.792.303	39.238.332.755

Lý do chưa thanh toán: do Công ty đã gặp khó khăn về tài chính nên đang thu xếp tài sản/nguồn tiền để thanh toán.

(*) Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã tắt toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

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

18. Dự phòng phải trả	31/12/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (2% doanh thu thi công)	1.177.020.963	1.177.020.963
Cộng	1.177.020.963	1.177.020.963

19. Vốn chủ sở hữu (thuyết minh tại trang 55)

1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cộng	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

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

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

3. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
Cổ phiếu phổ thông	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.356.736	765.240
Cổ phiếu phổ thông	1.356.736	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	255.615.849	256.207.345
Cổ phiếu phổ thông	255.615.849	256.207.345
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	10.000	10.000
4. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	-	37.040.429.688
Cộng	-	37.040.429.688

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	127.533.725.421	174.411.224.635
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	-	5.588.852.100
Doanh thu khác	290.000.000.000	8.341.285.824
Cộng	417.533.725.421	188.341.362.559
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2025	Năm 2024
Hàng bán bị trả lại	14.512.240.819	358.338.122.783
Cộng	14.512.240.819	358.338.122.783
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	113.021.484.602	(183.926.898.148)
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới bất động sản	-	5.588.852.100
Doanh thu thuần khác	290.000.000.000	8.341.285.824
Cộng	403.021.484.602	(169.996.760.224)
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn hàng hóa bất động sản	31.543.765.480	500.779.754.560
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	-	4.387.504.937
Giá vốn khác	96.603.100.902	23.812.593.358
Dự phòng /(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	36.230.445.468	(22.995.794.289)
Cộng	164.377.311.850	505.984.058.566

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	8.551.816	14.113.385
Cộng	8.551.816	14.113.385
6. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	28.624.325.513	49.592.828.012
Chi phí lãi hợp tác đầu tư	37.808.216.563	115.494.797.991
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(4.000.000.000)
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	1.788.080.730	(10.032.851.449)
Chi phí tài chính khác	350.057.294	354.317.512
Cộng	68.570.680.100	151.409.092.066
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	4.476.978.086	6.191.858.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.000	394.829.338
Chi phí bằng tiền khác	2.999.627.508	7.299.558.037
Cộng	7.477.730.594	13.886.245.495
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	16.749.296.678	19.406.006.766
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.063.328	13.420.979
Chi phí khấu hao TSCĐ	62.368.701	219.097.038
Thuế, phí, lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	106.622.409.774	518.230.829.248
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.625.213.309	8.079.928.717
Chi phí bằng tiền khác	564.400.103	177.343.623
Cộng	130.636.751.893	546.131.626.371
9. Thu nhập khác		
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	67.335.737.974	642.554.809
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	2.727.273
Các khoản khác	5.992.756.279	775.784.137
Cộng	73.328.494.253	1.421.066.219
10. Chi phí khác		
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	4.100.382.452	22.970.681.399
Các khoản bị phạt khác	847.388.302	4.233.132.417
Các khoản khác	177.019.807	4.659.273
Cộng	5.124.790.561	27.208.473.089

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.063.328	13.420.979
Chi phí nhân công	21.226.274.764	25.597.864.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.368.701	219.097.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.626.338.309	8.474.758.055
Chi phí khác bằng tiền	3.569.027.611	7.481.901.660
Cộng	31.492.072.713	41.787.042.618

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	100.171.265.673	(1.413.181.076.207)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	163.928.698.463	473.480.029.782
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	265.289.931.926	587.010.601.548
Chi phí trích trước	9.328.881.303	2.398.140.171
Chi phí lãi vay không được trừ theo Khoản 3, Điều 16, Nghị định 132/2020/NĐ-CP	10.422.062.383	49.578.714.627
Chi phí không được trừ	2.116.045.885	4.382.697.445
Chi phí tiền lương, thù lao chưa chi	235.000.000	159.349.957
Chi phí dự phòng	243.187.942.355	530.491.699.348
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	(101.361.233.463)	(113.530.571.766)
Hoàn nhập chi phí trích trước ở các năm trước	(294.796.126)	(65.639.599.409)
Chi phí tiền lương các kỳ trước thực chi trong năm	(2.519.430.954)	(2.601.456.519)
Hoàn nhập chi phí dự phòng đã trích ở các năm trước	(98.547.006.383)	(45.289.515.838)
3. Thu nhập chịu thuế (3=1+2)	264.099.964.136	(939.701.046.425)
4. Thu nhập được miễn thuế	-	-
5. Lỗ các năm trước được chuyển	(264.099.964.136)	-
6. Thu nhập tính thuế (6=3-4-5)	-	(939.701.046.425)
7. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
8. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông (8= 6*7)	-	-
9. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (9=8)	-	-

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

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên Bảng cân đối kế toán riêng và các khoản mục có liên quan trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+100	8.347.813.034
VND	-100	(8.347.813.034)
Năm trước		
VND	+100	(10.732.770.243)
VND	-100	10.732.770.243

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

1.2. Rủi ro về bất động sản

Công ty 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. Công ty 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	777.522.211.013	-	-	777.522.211.013
Phải trả người bán	136.805.715.190	-	-	136.805.715.190
Chi phí phải trả	167.850.346.899	-	-	167.850.346.899
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.145.701.634.155	1.246.678.976.483	-	4.392.380.610.638
Cộng	4.227.879.907.257	1.246.678.976.483	-	5.474.558.883.740
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.024.149.812.303	49.999.978.000	-	1.074.149.790.303
Phải trả người bán	179.756.798.889	-	-	179.756.798.889
Chi phí phải trả	766.362.095.378	-	-	766.362.095.378
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.301.791.507.749	940.590.348.392	-	2.242.381.856.141
Cộng	3.272.060.214.319	990.590.326.392	-	4.262.650.540.711

Công ty đang nỗ lực thương thảo với các đối tác (bên cho vay, nhà cung cấp, ...) và tìm kiếm để huy động thêm các nguồn vốn nhằm hỗ trợ và đảm bảo khả năng thanh khoản của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 035560, thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 34 tại phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 18.031,3 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/09/2020 làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của 02 mã trái phiếu DPJ12201 và DPJ12202 do Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát phát hành bao gồm nghĩa vụ trả khoản gốc và bất kỳ khoản lãi nào phát sinh trên khoản gốc của các trái phiếu nhưng chưa được thanh toán theo các điều kiện trái phiếu này và bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác của tổ chức phát hành liên quan đến các trái phiếu theo các điều kiện trái phiếu (Thuyết minh tại V.11 - Tài sản dở dang dài hạn) 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 riêng, 02 mã trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán.

Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái, tọa lạc tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với hạn mức tín dụng là 123 tỷ VND của Công ty CP Bắc Phước Kiến với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) (Thuyết minh tại V.11 - Tài sản dở dang dài hạn).

Công ty 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.17.2).

Công ty 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 xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) (Thuyết minh tại V.17.1).

Công ty được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) bằng tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, 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 xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh tại V.17.1).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem trang 56)

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Không phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025	01/01/2025
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.560.979.000.000	-
(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 11/12/2025 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“Ngân hàng”) đang được Ngân hàng phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty.		

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	75.200.000.000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	296.627.579.290	152.900.284.068
- Mua lại trái phiếu thường bằng hình thức cắt trừ công nợ	-	180.000.000.000

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAI DUY - LDG ngày 28/03/2019 với Công ty CP Hải Duy, Công ty 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 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 riêng này có thể dẫn đến việc Công ty phải chịu lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm và các chi phí liên quan, Công ty 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 Công ty 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 riêng.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 23/01/2026, Công ty đã hoàn tất việc tắt toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại ngày 31/12/2025 với số dư nợ gốc là 43.181.982.680 VND và số dư lãi vay là 17.818.017.320 VND.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.2. Giao dịch, nghiệp vụ khác

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

	Chức vụ	Tính chất giao dịch, nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/6/2025)	Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	11.047.000	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15/9/2025)	Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	9.700.000

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.5c, V.16d.

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

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

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025 (*)	Năm 2024
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT, Cố vấn Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và lương	1.159.372.273	740.908.095
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/6/2025)	Thù lao và lương	150.000.000	706.622.381
Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	Thù lao	140.000.000	-
Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao	90.000.000	-
Trần Công Luận	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Thù lao và lương	1.004.076.818	807.266.666
Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/6/2025), Giám đốc Đầu tư	Thù lao và lương	217.486.226	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15/9/2025)	Lương	-	650.538.571
Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/9/2025)	Lương	203.409.922	-
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	800.380.909	692.398.939

(*) Công ty ghi nhận thiếu thù lao Hội đồng Quản trị năm 2023, 2024 theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được phê duyệt và đã hạch toán/trình bày bổ sung chi phí trong năm nay.

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn	Công ty con
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh - Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Khu du lịch Thới Sơn 1	Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh - Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Bên liên quan của ông Nguyễn Văn Minh - Thành viên HĐQT

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

Giao dịch với công ty con trong năm được thuyết minh ở mục V.2. Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong Thuyết minh V.4b, V.16d.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoại trừ khoản trả trước cho người bán là bên liên quan đã được trích lập dự phòng, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

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

Ngày 03 tháng 9 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 riêng, 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 riêng, 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.

5. Thông tin khác

- Công ty đang ghi nhận các số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô bao gồm:

- + Khoản mục V.3 - Phải thu khách hàng 206.592.501.814 VND;
- + Khoản mục V.5 - Phải thu khác 126.857.420.181 VND;
- + Khoản mục V.16 - Phải trả khác 133.686.105.896 VND.

Công ty đã thực hiện thủ tục gửi thư xác nhận công nợ định kỳ theo mục đích kiểm toán và chưa nhận được phản hồi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô. Để đảm bảo số dư cuối kỳ đang ghi nhận tại Báo cáo tài chính riêng là chính xác, Công ty đã thực hiện đối chiếu thư xác nhận công nợ tại ngày 30/6/2022 và các hồ sơ phát sinh từ thời điểm này đến ngày 31/12/2025 được ký kết giữa hai bên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng, hai bên đã thống nhất một số điểm cơ bản theo công văn phản hồi của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô ngày 11/3/2025. Ngoài ra, hai bên đang tiếp tục làm việc để thống nhất toàn bộ số liệu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. 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 Công ty như sau:

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

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

+ Số dư nợ vay với tổng giá trị là 777.522.211.013 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 727.522.233.013 VND, lãi vay quá hạn là 117.240.768.693 VND;

+ Số dư phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 136.805.715.190 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 67.340.044.728 VND;

+ Số dư nợ phải trả các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc, thanh lý hợp đồng nguyên tắc đã quá hạn thanh toán, trong đó thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky) là 225.251.139.856 VND, thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh là 44.432.197.910 VND, thuộc các dự án khác là 3.037.545.384 VND.

+ Số dư khoản phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 15.128.374.800 VND.

+ Các khoản hợp tác kinh doanh đang ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đa số đang bị chậm tiến độ làm kéo dài thời hạn thanh toán lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

- Các chỉ số tài chính của Công ty bị ảnh hưởng:

Chỉ tiêu tài chính	31/12/2025	01/01/2025
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời (*)	0,0096	0,0002
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành (*)	0,733	0,887
3. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,209	1,266

(*) Giá trị tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 11/12/2025 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“Ngân hàng”) đang được Ngân hàng phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty với số dư tại ngày 31/12/2025 là 1.560.979.000.000 VND (Thuyết minh số V.1 - Tiền và các khoản tương đương tiền) 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 Công ty tại ngày 31/12/2025.

Những điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban điều hành Công ty đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong tương lai, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

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

+ Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 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 Công ty;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- + Tại 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 Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên để để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Công ty;
- + Công ty cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản trả trước, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, đối với các khoản phải thu còn lại, Công ty vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;
- + Số dư khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.796.519.379 VND, Công ty đã và đang nỗ lực nộp dần nhằm hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nộp thêm 1.737.246.573 VND đối với số dư tại ngày 31/12/2025;
- + Công ty đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ, ngân hàng để thỏa thuận gia hạn, cơ cấu nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán 61 tỷ VND nợ vay ngân hàng đối với số dư tại ngày 31/12/2025. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Công ty đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này trong năm 2026;
- + Công ty 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 riêng này, Công ty đã thanh toán thêm 2 tỷ VND cho nhà thầu, nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 31/12/2025;
- + Công ty đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho khách hàng của các dự án. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán thêm 4 tỷ VND cho khách hàng đối với số dư tại ngày 31/12/2025;
- + Công ty đang thanh toán dần các khoản nợ lương cũ và Bảo hiểm xã hội, Công đoàn. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thanh toán thêm 5,1 tỷ VND cho người lao động, Bảo hiểm xã hội và Công đoàn đối với số dư tại ngày 31/12/2025;
- + Công ty 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 riêng này, Công ty đã thanh toán 1,6 tỷ VND lợi ích phân chia cho đối tác đối với số dư tại ngày 31/12/2025;
- + Các dự án tiềm năng mà Công ty đã và đang phát triển, dự kiến sẽ mang lại nguồn thu trong tương lai và tăng cường khả năng tiếp cận các nguồn thu từ huy động vốn;
- + Công ty cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động, nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu. Đồng thời, tái đầu tư vào các dự án tiềm năng mang lại giá trị cao cho Công ty trong tương lai.
- 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 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 Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực tỉnh Đồng Nai;
 - + Tiếp tục thực hiện các chính sách "thắt lưng buộc bụng" nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;
 - + Đẩy mạnh công tác thu hồi nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
 - + Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính.
- Đến thời điểm lập báo cáo này, Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, bao gồm:
 - + Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước tạo điều kiện cho Công ty có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn.
 - + Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa, trong đó có dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt do Công ty Cổ phần Hải Duy là chủ đầu tư (Thuyết minh tại V.5 - Phải thu khác).
 - + Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả kinh tế tập thể, khuyến khích kinh tế tư nhân phát triển nhanh, bền vững, qua đó gián tiếp hỗ trợ môi trường đầu tư và thị trường bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 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.

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

NGÔ VĂN MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	358.000.000.000	(6.417.232.227)		358.000.000.000	(4.629.151.497)	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (i)	358.000.000.000	(6.417.232.227)	(*)	358.000.000.000	(4.629.151.497)	(*)
Cộng	358.000.000.000	(6.417.232.227)		358.000.000.000	(4.629.151.497)	

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

Trình bày bổ sung thông tin cho khoản đầu tư vào công ty con

(i) Công ty đang nắm giữ 27.999.900 cổ phần tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn (tương đương mệnh giá 279.999.000.000 VND), tương ứng 99,9996% vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0307702880 đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 06 tháng 3 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã đánh giá dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn dựa trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của công ty con.

Tình hình hoạt động của công ty con

Trong năm 2025, các dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn vẫn chưa được tiếp tục triển khai và công ty con này đang cố gắng bổ sung hồ sơ nhằm sớm triển khai lại các dự án.

Giao dịch với công ty con

Các giao dịch, nghiệp vụ trọng yếu giữa Công ty với công ty con:

	Năm 2025	Năm 2024
Hoàn trả tiền nhận đặt cọc	2.882.799.998	892.899.189
Nhận nợ phải trả từ cản trừ công nợ	2.457.012.018	439.579.713
Lãi chậm thanh toán	-	11.092.004.314

V.6. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	54.904.022.703	4.546.421.215		200.835.947.597	62.155.419.470	
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	-	-		153.924.570.000	56.952.090.900	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến dưới 3 năm
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	472.064.509	331.494.644	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	3.059.629.938	2.986.300.586	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty	15.685.833.745	3.711.798.589	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.105.623.210	-	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	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Công ty CP Bất động sản GPT	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm



V.6. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Trả trước cho người bán	187.213.510.405	113.080.047.941		178.383.074.693	132.499.163.785	
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	73.984.494.610	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	122.532.284.220	93.403.610.454	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Các đối tượng khác	8.830.435.712	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
Phải thu ngắn hạn khác	925.116.224.643	517.827.420.871		714.312.695.855	428.795.515.237	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	528.000.000.000	369.067.293.596	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	320.000.000.000	224.000.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	134.187.662.199	69.870.504.878	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm
- Tạm ứng	138.763.453.607	75.646.449.351	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	143.877.382.452	80.760.378.196	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 3 tháng trở lên
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	10.800.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Kiến Trúc Xây Dựng GP	11.825.082.801	5.927.241.400	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	11.825.082.801	8.286.377.961	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Ông Phan Ngọc Hải	62.750.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	62.750.000.000	18.825.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm

V.6. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)						
- Ông Nguyễn Long An	4.749.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	4.749.999.999	1.425.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Công ty CP Lyn Property	-	-		822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	8.741.967.322	6.119.377.125	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
- Công ty CP Dịch vụ Giải trí Thông Minh	3.000.000.000	1.500.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm	-	-	
- Công ty TNHH MTV Giồng Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Khác	23.260.757.215	16.337.548.289	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
Phải thu dài hạn khác	522.943.926.383	258.736.586.765		730.943.926.383	511.660.748.468	
- Công ty CP Bắc Phước Kiển	254.586.400.000	177.953.624.307	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	462.586.400.000	323.810.480.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	80.782.962.458	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	268.357.526.383	187.850.268.468	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tổng cộng	1.690.177.684.134	894.190.476.792		1.824.475.644.528	1.135.110.846.960	

Giá trị có thể thu hồi được trình bày là giá trị thuần của các khoản phải thu sau khi đã xem xét trích lập dự phòng đối với các khoản nợ quá hạn theo tuổi nợ và các khoản nợ bị suy giảm giá trị theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	170.643.016.974	2.769.690.896.662
Lợi nhuận/(lỗ)	-	-	-	-	(1.493.732.576.258)	(1.493.732.576.258)
Số dư cuối năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(1.323.089.559.284)	1.275.958.320.404
Số dư đầu năm nay	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(1.323.089.559.284)	1.275.958.320.404
Lợi nhuận/(lỗ)	-	-	-	-	100.171.265.673	100.171.265.673
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 nay	2.569.725.850.000	-	(13.567.360.000)	-	(1.180.028.903.923)	1.376.129.586.077

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		01/01/2025		31/12/2025	01/01/2025 (*)
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.612.303.514.435	-	872.765.981	-	1.612.303.514.435	872.765.981
- Phải thu khách hàng	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)	255.953.982.437	324.617.490.713
- Phải thu khác	3.531.901.000.109	(608.379.139.134)	3.451.542.325.207	(441.683.354.277)	2.923.521.860.975	3.009.858.970.930
TỔNG CỘNG	5.450.516.098.469	(658.736.740.622)	3.915.713.110.028	(580.363.882.404)	4.791.779.357.847	3.335.349.227.624
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	777.522.211.013	-	1.074.149.790.303	-	777.522.211.013	1.033.870.125.298
- Phải trả người bán	136.805.715.190	-	179.756.798.889	-	136.805.715.190	179.756.798.889
- Chi phí phải trả	167.850.346.899	-	766.362.095.378	-	167.850.346.899	766.362.095.378
- Phải trả khác	4.392.380.610.638	-	2.242.381.856.141	-	4.392.380.610.638	2.242.381.856.141
TỔNG CỘNG	5.474.558.883.740	-	4.262.650.540.711	-	5.474.558.883.740	4.222.370.875.706

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