CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
DN: C=VN, 2.5.4.97=MST:0101184201, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-03-31 18:05:53
Foxit Reader Version: 9.1.0

UHY
Connect to possibility

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Thành viên độc lập của hãng UHY Quốc Tế

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Hà Giang	Chủ tịch	
Bà Phùng Thị Thanh Giang	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Đình Thanh	Thành viên độc lập	
Ông Đặng Anh Tâm	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26/04/2025
Ông Trần Hải Anh	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 07/02/2026
	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 07/02/2026

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Hà	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27/02/2025
Ông Nguyễn Trọng Khoa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quốc Trung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27/02/2025
Ông Lê Long Giang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07/02/2026

Ban Kiểm soát

Bà Lưu Thị Thanh Nga	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Mai Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà Đặng Thị Loan

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện đã trình bày tại Thuyết minh 22.2 Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào khác sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14; Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

Nguyễn Mạnh Hà
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 630/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang

Chúng tôi đã tiến hành Kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

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 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 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 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 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 của Ban Tổng Giám đốc 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. 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 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 Ban Tổng Giám đốc liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Ban Tổng Giám đốc. 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 17 "Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước" - Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng. Quyết định sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền Thuế, tiền phạt chậm nộp thuế. Đến ngày 31/12/2025, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Lê Quang Nghĩa	**Nguyễn Thị Thu Hà**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1	Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2277-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**593.963.158.894**	**673.993.152.613**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**10.285.835.994**	**5.677.043.366**
Tiền	111		10.285.835.994	5.677.043.366
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**7.1**	**1.425.325**	**1.425.325**
Chứng khoán kinh doanh	121		1.425.325	1.425.325
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**163.929.579.496**	**275.365.156.208**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	150.272.613.238	264.970.532.489
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	6.722.458.505	8.102.024.060
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	48.800.516.340	63.303.548.211
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	19.260.545.288	18.505.610.487
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(61.126.553.875)	(79.597.586.908)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	81.027.869
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**409.992.132.787**	**385.604.016.413**
Hàng tồn kho	141		409.992.132.787	386.894.726.854
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.290.710.441)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.754.185.292**	**7.345.511.301**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	19.951.125	15.158.330
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.734.234.167	6.640.509.677
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	689.843.294
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**823.320.869.483**	**721.559.109.604**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**558.320.208.250**	**456.738.590.250**
Phải thu dài hạn khác	216	11	558.320.208.250	456.738.590.250
Tài sản cố định	**220**		**1.167.519.038**	**987.377.159**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	1.167.519.038	287.811.237
- Nguyên giá	*222*		*26.007.449.411*	*16.987.745.119*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(24.839.930.373)*	*(16.699.933.882)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	699.565.922
- Nguyên giá	*225*		-	*8.295.428.957*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	*(7.595.863.035)*
Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*160.000.000*	*160.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(160.000.000)*	*(160.000.000)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**262.731.958.408**	**262.731.958.408**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7.2	262.731.958.408	262.731.958.408
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7.2	26.846.596.000	26.846.596.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	7.2	(26.846.596.000)	(26.846.596.000)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.101.183.787**	**1.101.183.787**
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	1.101.183.787	1.101.183.787
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**1.417.284.028.377**	**1.395.552.262.217**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**719.760.922.666**	**718.492.564.661**
Nợ ngắn hạn	**310**		**522.159.129.671**	**647.317.065.510**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	78.947.525.588	95.280.709.508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	5.548.811.815	7.848.976.540
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	59.981.458.997	67.014.552.730
Phải trả người lao động	314		394.877.032	842.726.514
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	889.315.947	1.180.681.094
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	65.287.331.051	206.901.946.818
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	293.534.292.844	250.109.711.779
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	17.575.516.397	18.137.760.527
Nợ dài hạn	**330**		**197.601.792.995**	**71.175.499.151**
Phải trả dài hạn khác	337	21	140.234.161.677	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	57.367.631.318	71.175.499.151
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**697.523.105.711**	**677.059.697.556**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**697.523.105.711**	**677.059.697.556**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*515.000.000.000*	*515.000.000.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		1.425.992.965	1.425.992.965
Cổ phiếu quỹ	415		(43.500.000)	(43.500.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42.696.514.304	42.696.514.304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20.954.525.811	20.954.525.811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		117.489.572.631	97.026.164.476
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*97.026.164.476*	*152.547.432.090*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*20.463.408.155*	*(55.521.267.614)*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.417.284.028.377**	**1.395.552.262.217**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**23**	**49.592.079.626**	**44.908.822.785**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**49.592.079.626**	**44.908.822.785**
Giá vốn hàng bán	**11**	**24**	**48.758.645.056**	**43.955.606.418**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**833.434.570**	**953.216.367**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	54.470.108.551	2.822.270.609
Chi phí tài chính	22	26	31.830.845.662	30.064.573.151
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*31.294.589.657*	*29.222.467.300*
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4.328.308.671	22.019.061.053
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**19.144.388.788**	**(48.308.147.228)**
Thu nhập khác	31	29	9.945.991.318	133.815.969
Chi phí khác	32	30	8.626.971.951	7.346.936.355
Lợi nhuận khác	**40**		**1.319.019.367**	**(7.213.120.386)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**20.463.408.155**	**(55.521.267.614)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**20.463.408.155**	**(55.521.267.614)**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**32**	**397**	**(1.078)**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**32**	**397**	**(1.078)**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**20.463.408.155**	**(55.521.267.614)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		544.132.825	1.074.479.844
Các khoản dự phòng	03		(11.019.548.021)	3.166.781.118
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(54.470.108.551)	(3.005.639.508)
Chi phí lãi vay	06		31.294.589.657	30.064.768.676
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***(13.187.525.935)***	***(24.220.877.484)***
Giảm các khoản phải thu	09		(85.359.627.998)	1.924.851.548
(Tăng) hàng tồn kho	10		(24.388.116.374)	(32.344.545.847)
(Tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27.544.414.124)	(8.534.578.280)
(Tăng) chi phí trả trước	12		(4.792.795)	(33.262.828)
Tiền lãi vay đã trả	14		(22.412.377.363)	(26.252.796.500)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.923.745.757)	(7.571.821.365)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(212.244.130)	(253.917.906)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(182.032.844.476)***	***(97.286.948.662)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(724.274.704)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	8.181.818
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.250.000.000)	(11.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		24.100.000.000	19.202.848.550
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		106.463.170.046	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51.986.192.040	4.697.419.790
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***157.575.087.382***	***12.908.450.158***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		353.295.108.607	191.378.113.537
Tiền trả nợ gốc vay	34		(323.346.906.220)	(109.597.462.282)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(331.489.155)	(305.990.004)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(550.163.510)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***29.066.549.722***	***81.474.661.251***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**4.608.792.628**	**(2.903.837.253)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**5.677.043.366**	**8.580.880.619**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5**	**10.285.835.994**	**5.677.043.366**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 15 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 ngày 19 tháng 5 năm 2023 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 42 người (tại ngày 01/01/2025 là 32 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 03 công ty liên kết và 02 đơn vị phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Đô, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	49,46%	49,46%	49,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	VP8, Tầng 24, Số 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, TP.Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 1 văn phòng đại diện:

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

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo là số liệu trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

2. NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

3.2 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

4.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được lập là Báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các chi nhánh, văn phòng đại diện.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập cho từng loại chứng khoán được mua trên thị trường và có giá trị hợp lý tháp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 HÀNG TỒN KHO

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

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

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 khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Máy móc, thiết bị	06
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04

4.8 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.8 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (TIẾP)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cố định

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác, trong đó: Công ty là bên nhận và theo dõi vốn góp của đối tác; các đối tác được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phục thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng. Trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng bản chất là hợp đồng vay. Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính như sau:

- Ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của hoạt động hợp tác kinh doanh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình;
- Khoản nhận vốn góp từ các đối tác được phản ánh là khoản đi vay;
- Khoản phân chia kết quả cho các đối tác (được tính trên cơ sở vốn góp, thời gian góp vốn và tỷ lệ lãi suất cố định) được phản ánh là chi phí tài chính trong năm.

4.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;

- Chi phí bán hàng liên quan đến dự án.

4.10 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong năm. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

4.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo dược phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

4.13 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 sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

4.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, vật liệu xây dựng và doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm.

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

4.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

4.19 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền 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 Công ty gồm:
- Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- 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, 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 Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	640.622.605	354.287.661
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.645.213.389	5.322.755.705
	10.285.835.994	**5.677.043.366**

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**19.951.125**	**15.158.330**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19.951.125	15.158.330
Dài hạn	**1.101.183.787**	**1.101.183.787**
- Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1.101.183.787	1.101.183.787
Cộng	**1.121.134.912**	**1.116.342.117**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.425.325	2.552.000	-	1.425.325	1.623.600	
Cộng	**1.425.325**	**2.552.000**	**-**	**1.425.325**	**1.623.600**	**-**

7.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**262.731.958.408**	-		**262.731.958.408**	-	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	*144.000.000.000*	-	*(*)*	*144.000.000.000*	-	*(*)*
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	*9.800.000.000*	-	*(*)*	*9.800.000.000*	-	*(*)*
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô	*108.931.958.408*	-	*(*)*	*108.931.958.408*	-	*(*)*
Đầu tư vào đơn vị khác	**26.846.596.000**	**(26.846.596.000)**		**26.846.596.000**	**(26.846.596.000)**	
+ Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	*10.000.000.000*	*(10.000.000.000)*	*(*)*	*10.000.000.000*	*(10.000.000.000)*	*(*)*
+ Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	*3.000.000.000*	*(3.000.000.000)*	*(*)*	*3.000.000.000*	*(3.000.000.000)*	*(*)*
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	*13.846.596.000*	*(13.846.596.000)*	*(*)*	*13.846.596.000*	*(13.846.596.000)*	*(*)*
Cộng	**289.578.554.408**	**(26.846.596.000)**	**(*)**	**289.578.554.408**	**(26.846.596.000)**	**(*)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì 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. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng cổ phần	Tỉ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỉ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1.003.049	49,46%	1.003.049	49,46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14.400.000	48,00%	14.400.000	48,00%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980.000	49,00%	980.000	49,00%
Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1.000.000	10,00%	1.000.000	10,00%
Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300.000		300.000	
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525.060	1,47%	525.060	1,47%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan	**7.597.285.355**	-	**6.082.414.646**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57.846.095	-	57.846.095	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	7.048.581.569	-	5.533.710.860	-
- Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	490.857.691	-	490.857.691	-
Phải thu các khách hàng khác	**142.675.327.883**	**(50.958.550.876)**	**258.888.117.843**	**(64.729.887.407)**
- Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	62.285.949.087	(2.578.911.310)	61.795.091.396	(2.578.911.310)
- Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4.832.505.751	(3.937.872.450)	4.980.010.669	(3.937.872.450)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	5.496.501.757	-	17.322.755.150	(9.219.253.393)
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	(21.700.610.682)	21.700.610.682	(21.700.610.682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	2.815.387.080	(2.815.387.080)	6.842.349.375	(6.842.349.375)
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6.807.724.175	-	6.807.724.175	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	19.242.360.000	(3.851.621.039)	19.242.360.000	(3.851.621.039)
- Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát	-	-	101.562.618.000	-
- Các khách hàng khác	19.494.289.351	(16.074.148.315)	18.634.598.396	(16.599.269.158)
Cộng	**150.272.613.238**	**(50.958.550.876)**	**264.970.532.489**	**(64.729.887.407)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho các bên liên quan	**2.000.000.000**	**(200.000.000)**	**3.449.393.198**	**(2.949.393.198)**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	-	2.749.393.198	(2.749.393.198)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
- Công ty TNHH Tư vấn đại học Xây dựng	1.800.000.000	-	500.000.000	-
Trả trước cho các người bán khác	**4.722.458.505**	**(2.969.641.096)**	**4.652.630.862**	**(2.082.255.250)**
- Các đối tượng khác	4.722.458.505	(2.969.641.096)	4.652.630.862	(2.082.255.250)
Cộng	**6.722.458.505**	**(3.169.641.096)**	**8.102.024.060**	**(5.031.648.448)**

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay bên liên quan	-	-	**4.702.091.814**	**(4.702.091.814)**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	-	4.702.091.814	(4.702.091.814)
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	**48.800.516.340**	**(5.371.460.239)**	**58.601.456.397**	**(5.121.460.239)**
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	1.301.963.657	-	1.451.963.657	-
- Ông Mai Thanh Phương	2.658.473.610	(2.658.473.610)	2.658.473.610	(2.658.473.610)
- Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)	22.000.000.000	-	22.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	18.500.000.000	-	28.000.000.000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	4.340.079.073	(2.712.986.629)	4.491.019.130	(2.462.986.629)
Cộng	**48.800.516.340**	**(5.371.460.239)**	**63.303.548.211**	**(9.823.552.053)**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**19.260.545.288**	**(1.626.901.664)**	**18.505.610.487**	**(542.533.945)**
Phải thu các bên liên quan	***2.134.825.708***	-	***1.796.987.272***	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.871.984.615	(35.636.000)	1.534.146.179	(35.636.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	262.841.093	-	262.841.093	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	***17.125.719.580***	-	***16.708.623.215***	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	261.164.915	-	164.187.733	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	81.508.228	-	81.508.228	-
- Phải thu lãi cho vay	2.485.586.830	-	3.787.869.213	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	11.959.997.423	-	6.572.670.056	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	-	5.000.552.000	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.337.462.184	(1.591.265.664)	1.101.835.985	(506.897.945)
Dài hạn	**558.320.208.250**	-	**456.738.590.250**	-
Phải thu các bên liên quan	***549.806.998.250***	-	***448.409.380.250***	-
- Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng (1)	549.806.998.250	-	448.409.380.250	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	***8.513.210.000***		***8.329.210.000***	
- Ký cược, ký quỹ	8.513.210.000	-	8.329.210.000	-
+ Dự án Rivera Park Cần Thơ	*8.279.210.000*	-	*8.279.210.000*	-
+ Khác	*234.000.000*	-	*50.000.000*	-
Cộng	**577.580.753.538**	**(1.626.901.664)**	**475.244.200.737**	**(542.533.945)**

(1) Đây là giá trị khoản đầu tư của Công ty tại Dự án Việt Hưng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác. Theo đó, phần vốn góp của Công ty là 67,5% vốn góp của Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội. Sau khi Dự án hoàn thành, các bên sẽ thực hiện thu hồi phần vốn góp và phân chia lợi nhuận từ Dự án theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**117.802.118.400**	-	**94.809.925.598**	
- Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	110.596.827.302	-	88.750.040.932	-
- Các dự án khác	7.205.291.098	-	6.059.884.666	-
Hàng hóa	-	-	**1.290.710.441**	**(1.290.710.441)**
Hàng hóa bất động sản	**292.190.014.387**	-	**290.794.090.815**	-
Dự án Thành Thái (2)	280.449.440.076	-	279.053.516.504	-
+ Lô A	*2.044.268.386*		*2.044.268.386*	-
+ Lô C	*278.405.171.690*		*277.009.248.118*	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	11.740.574.311	-	11.740.574.311	-
Cộng	**409.992.132.787**	-	**386.894.726.854**	**(1.290.710.441)**

(1) Dự án "Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ" có quy mô 6.228m2 để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. Ngày 19/03/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ đã có quyết định số: 1108/QĐ-UBND, "Về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ, phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ". Hiện nay dự án đã đủ thủ tục để triển khai Dự án.

(2) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL – VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường 14, quận 10, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico. Ngày 23/08/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt giá trị quyết toán Lô C theo văn bản số: 1309/UBND-ĐT "Về giá trị công trình 288 căn hộ lô C khu Chung cư Thành Thái, phường 14, quận 10 (nay là phường Diên Hồng) với giá trị quyết toán được duyệt là 289.994.797.053 đồng (đã bao gồm thuế GTGT và chưa bao gồm chí phí lãi vay)". Các bên đang tiếp tục phối hợp để triển khai thẩm định giá trị phát sinh và bổ sung giá trị quyết toán lô C khu chung cư Thành Thái. Giá trị quyết toán cuối cùng của Lô C sẽ được xác định trên cơ sở giá trị quyết toán được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

13. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan	**235.636.000**	**(235.636.000)**	**7.651.485.012**	**(7.651.485.012)**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35.636.000	(35.636.000)	7.451.485.012	(7.451.485.012)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Các tổ chức và cá nhân khác	**61.146.927.875**	**(60.890.917.875)**	**72.202.111.896**	**(71.946.101.896)**
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21.700.610.682	(21.700.610.682)	21.700.610.682	(21.700.610.682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5.586.161.832	(5.586.161.832)	5.586.161.832	(5.586.161.832)
- Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956.866.074	(956.866.074)	956.866.074	(956.866.074)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	235.628.628	(235.628.628)	235.628.628	(235.628.628)
- Công ty Cổ phần Long Việt	1.704.662.296	(1.704.662.296)	1.704.662.296	(1.704.662.296)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2.700.617.731	(2.700.617.731)	2.700.617.731	(2.700.617.731)
- Công ty Xây dựng số 1	725.814.494	(725.814.494)	725.814.494	(725.814.494)
- Công ty Delta	681.210.289	(681.210.289)	681.210.289	(681.210.289)
- Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828.693.477	(828.693.477)	828.693.477	(828.693.477)
- Công ty Cầu 12	644.405.913	(644.405.913)	644.405.913	(644.405.913)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	-	-	1.416.186.629	(1.416.186.629)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3.851.621.039	(3.851.621.039)	3.851.621.039	(3.851.621.039)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	-	9.219.253.393	(9.219.253.393)
- Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội	3.937.872.450	(3.937.872.450)	3.937.872.450	(3.937.872.450)
- Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	2.578.911.310	(2.578.911.310)	2.578.911.310	(2.578.911.310)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	15.013.851.660	(14.757.841.660)	15.433.595.659	(15.177.585.659)
Cộng	**61.382.563.875**	**(61.126.553.875)**	**79.853.596.908**	**(79.597.586.908)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**16.522.662.909**	**465.082.210**	**16.987.745.119**
- Mua trong năm	689.856.000	34.418.704	724.274.704
- Tăng từ TSCĐ thuê tài chính	1.399.132.447	6.896.297.141	8.295.429.588
31/12/2025	**18.611.651.356**	**7.395.798.055**	**26.007.449.411**
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	**(16.234.851.672)**	**(465.082.210)**	**(16.699.933.882)**
- Khấu hao trong năm	(543.516.002)	(616.823)	(544.132.825)
- Tăng từ TSCĐ thuê tài chính	(699.566.525)	(6.896.297.141)	(7.595.863.666)
31/12/2025	**(17.477.934.199)**	**(7.361.996.174)**	**(24.839.930.373)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**287.811.237**	**-**	**287.811.237**
31/12/2025	**1.133.717.157**	**33.801.881**	**1.167.519.038**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 18.841.935.617 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 11.945.638.476 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	**18.318.447.568**	**18.318.447.568**	**23.859.936.757**	**23.859.936.757**
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1.607.135.198	1.607.135.198	5.580.176.187	5.580.176.187
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3.899.079.189	3.899.079.189	3.899.079.189	3.899.079.189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111.687.261	111.687.261	111.687.261	111.687.261
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3.677.283.681	3.677.283.681	3.545.731.881	3.545.731.881
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	9.023.262.239	9.023.262.239	10.723.262.239	10.723.262.239
Phải trả các nhà cung cấp khác	**60.629.078.020**	**60.629.078.020**	**71.420.772.751**	**71.420.772.751**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14.906.802.770	14.906.802.770	14.906.802.770	14.906.802.770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	4.792.657.365	4.792.657.365	4.471.867.745	4.471.867.745
- Công ty TNHH Bình Yên	9.018.905.012	9.018.905.012	9.018.905.012	9.018.905.012
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	1.955.399.838	1.955.399.838	4.827.961.585	4.827.961.585
- Các nhà cung cấp khác	29.955.313.035	29.955.313.035	38.195.235.639	38.195.235.639
Cộng	**78.947.525.588**	**78.947.525.588**	**95.280.709.508**	**95.280.709.508**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác	**5.548.811.815**	**5.548.811.815**	**7.848.976.540**	**7.848.976.540**
- Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2.701.342.291	2.701.342.291	2.701.342.291	2.701.342.291
- Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	2.176.527.317	2.176.527.317	2.176.527.317	2.176.527.317
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	-	-	2.015.918.225	2.015.918.225
- Các khách hàng khác	670.942.207	670.942.207	955.188.707	955.188.707
Cộng	**5.548.811.815**	**5.548.811.815**	**7.848.976.540**	**7.848.976.540**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.548.488.309	-	8.923.745.757	31.624.742.552
- Thuế thu nhập cá nhân	2.258.915.085	1.667.961.494	-	3.926.876.579
- Thuế bảo vệ môi trường	45.339.657	1.667.104.199	1.667.104.199	45.339.657
- Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
- Phạt chậm nộp thuế	24.161.809.679	222.690.530		24.384.500.209
Cộng	**67.014.552.730**	**3.560.756.223**	**10.593.849.956**	**59.981.458.997**

Thông tin khác:

Trong năm 2020, Công ty đã nhận được các Quyết định số 16221/QĐ-CT-QLN ngày 30/3/2020 và Quyết định số 45539/QĐ-CT-QLN ngày 3/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội về việc cưỡng chế thuế và thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng, theo đó Cơ quan Thuế thông báo hóa đơn của công ty không còn giá trị sử dụng kể từ ngày 8/6/2020 đến ngày 7/6/2021. Quyết định này sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Công ty nộp đủ tiền thuế, tiền phạt chậm nộp thuế.

Đến ngày 31/12/2025, Long Giang vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế, theo đó vẫn chưa được thu hồi quyết định cưỡng chế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**293.534.292.844**	**293.534.292.844**	**367.077.477.289**	**323.652.896.224**	**250.109.711.779**	**250.109.711.779**
Vay ngắn hạn	***230.884.292.844***	***230.884.292.844***	***295.927.477.289***	***314.846.906.220***	***249.803.721.775***	***249.803.721.775***
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	2.595.000.000	2.595.000.000	1.100.000.000	77.606.731	1.572.606.731	1.572.606.731
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thuỷ (2)	9.300.000.000	9.300.000.000	-	6.700.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân (3)	4.338.990.000	4.338.990.000	-	-	4.338.990.000	4.338.990.000
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt (2)	4.779.220.533	4.779.220.533	-	-	4.779.220.533	4.779.220.533
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội (4)	254.155.343	254.155.343	-	3.723.844.657	3.978.000.000	3.978.000.000
- Công ty Cổ phần BĐS May Thêu Việt Hưng (5)	4.010.000.000	4.010.000.000	2.650.000.000	-	1.360.000.000	1.360.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (6)	23.921.873.974	23.921.873.974	45.793.758.357	28.121.884.383	6.250.000.000	6.250.000.000
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội (7)	42.500.000.000	42.500.000.000	58.670.000.000	40.260.000.000	24.090.000.000	24.090.000.000
- Công ty cổ phần tu bổ di tích và thiết bị văn hóa trung ương	-	-	-	600.000.000	600.000.000	600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay cá nhân (8)	117.765.052.994	117.765.052.994	133.323.718.935	151.682.706.358	136.124.040.417	136.124.040.417
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Xuân Thủy (9)	6.970.000.000	6.970.000.000	8.440.000.000	1.470.000.000	-	-
- Công ty CP Quản lý và Khai Thác BĐS Rivera Homes (10)	14.450.000.000	14.450.000.000	14.450.000.000	-	-	-
- Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội	-	-	31.499.999.997	74.982.856.573	43.482.856.576	43.482.856.576
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	-	7.228.007.518	7.228.007.518	7.228.007.518
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	***62.650.000.000***	***62.650.000.000***	***71.150.000.000***	***8.805.990.004***	***305.990.004***	***305.990.004***
+ Vay cá nhân (8)	62.650.000.000	62.650.000.000	71.150.000.000	8.500.000.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	-	-	-	305.990.004	305.990.004	305.990.004
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**57.367.631.318**	**57.367.631.318**	**57.367.631.318**	**71.175.499.151**	**71.175.499.151**	**71.175.499.151**
+ Vay cá nhân (8)	57.367.631.318	57.367.631.318	57.367.631.318	71.150.000.000	71.150.000.000	71.150.000.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	-	-	-	25.499.151	25.499.151	25.499.151
Cộng	**350.901.924.162**	**350.901.924.162**	**424.445.108.607**	**394.828.395.375**	**321.285.210.930**	**321.285.210.930**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	**64.246.873.974**	**64.246.873.974**	**72.433.758.357**	**36.369.491.114**	**28.182.606.731**	**28.182.606.731**
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô (1)	2.595.000.000	2.595.000.000	1.100.000.000	77.606.731	1.572.606.731	1.572.606.731
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thuỷ (2)&(9)	16.270.000.000	16.270.000.000	8.440.000.000	8.170.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
- Công ty Cổ phần BĐS May Thêu - Việt Hưng (5)	4.010.000.000	4.010.000.000	2.650.000.000	-	1.360.000.000	1.360.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera (6)	23.921.873.974	23.921.873.974	45.793.758.357	28.121.884.383	6.250.000.000	6.250.000.000
- Công ty CP Quản lý và Khai Thác BĐS Rivera Homes (10)	14.450.000.000	14.450.000.000	14.450.000.000	-	-	-
- Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay	Hợp đồng vay	Mục đích	Kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản bảo đảm
1	Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Hợp đồng vay ngày 22/11/2013; Hợp đồng nguyên tắc số 01/2025/HĐVT/ LGL-NĐ ngày 20/4/2025	Phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty	12 tháng	9%	Cổ phần của CTCP TMDV Nghĩa Đô
2	Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thuỷ Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt		Các khoản hợp tác đầu tư, góp vốn thuộc Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở tại 69 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội", theo đó, các bên sẽ được hưởng lợi nhuận sau thuế cố định mà không ảnh hưởng bởi kết quả kinh doanh của dự án			
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Số 04/2011/VX ngày 09/05/2011	Phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty	không có kỳ hạn	0%	Không có tài sản bảo đảm
4	Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội	1801/2024/HĐVT/LGL-TBM ngày 18/01/2024	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty	3 tháng	3,5%	Không có tài sản bảo đảm
5	Công ty Cổ phần BĐS May Thêu Việt Hưng	01/2024/HĐVT/ LGL-VH; 02/2024/HĐVT/ LGL-VH	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty	12 tháng	9%	Không có tài sản bảo đảm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

STT	Bên cho vay	Hợp đồng vay	Mục đích	Kỳ hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản bảo đảm
6	Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	2504/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 25/04/2024; 1506//2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 15/06/2024; 2126/2024/HĐVT/LGL-RHN ngày 21/06/2024	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty	5-6 tháng	8,8%-12%	Không có tài sản bảo đảm
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	2112/2024/HĐVT/LGL-RI ngày 21/12/2024 và các phụ lục	Bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty	Theo từng phụ lục hợp đồng	Theo từng phụ lục hợp đồng	Không có tài sản bảo đảm
8	Các khoản vay cá nhân		Bổ sung vốn thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh	03-12 tháng	4,7-13,5%	Không có tài sản bảo đảm
9	Công ty cổ phần đầu tư thương mại dịch vụ Xuân Thủy	Hợp đồng nguyên tắc 3006/2025/HĐVT/LGL-XT ngày 30/06/2025 và các phụ lục kèm theo	Bổ sung vốn để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp của bên nhận khoản vay	Theo từng phụ lục hợp đồng, nhưng không quá 20%/năm	Theo từng phụ lục hợp đồng	Không có tài sản bảo đảm
10	Công ty CP Quản lý và Khai Thác BĐS Rivera Homes	Hợp đồng nguyên tắc 1309/2025/HĐVT/LGL-RHS ngày 12/09/2025 và các phụ lục kèm theo	Bổ sung vốn để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp của bên nhận khoản vay	Theo từng phụ lục hợp đồng, nhưng không quá 20%/năm	Theo từng phụ lục hợp đồng	Không có tài sản bảo đảm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**889.315.947**	**1.180.681.094**
- Chi phí lãi vay phải trả	-	502.442.627
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	889.315.947	678.238.467
Cộng	**889.315.947**	**1.180.681.094**

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ khen thưởng	10.531.512.357	10.587.924.357
- Quỹ phúc lợi	6.595.614.946	7.101.447.076
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448.389.094	448.389.094
Cộng	**17.575.516.397**	**18.137.760.527**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**65.287.331.051**	**206.901.946.818**
Phải trả các bên liên quan (*)	***3.584.542.475***	***24.673.290.706***
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***61.702.788.576***	***182.228.656.112***
- Kinh phí bảo trì dự án	19.340.467.234	20.706.128.078
- Phí quản lý căn hộ dự án	355.086.235	355.086.235
- Cổ tức phải trả	-	550.163.510
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóaTrung ương	-	54.813.605.908
+ Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	*39.476.200.000*
+ Lãi chậm trả	-	*15.337.405.908*
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10.611.518.428	10.611.518.428
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả tiền HTKD dự án Thành Thái	-	53.666.574.364
- Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS	-	4.056.245.759
- Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ	-	13.582.280.809
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	23.503.350.924	16.321.009.036
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	775.326.423	3.684.450.437
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	7.117.039.332	3.881.593.548
Dài hạn	**140.234.161.677**	-
Phải trả các bên liên quan (*)	***28.934.091.227***	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***111.300.070.450***	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả HTKD dự án Thành Thái (**)	53.666.574.364	-
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (**)	57.633.496.086	-
+ Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	*39.476.200.000*	-
+ Lãi chậm trả	*18.157.296.086*	-
Cộng	**205.521.492.728**	**206.901.946.818**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (TIẾP)

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**3.584.542.475**	**24.673.290.706**
Phải trả các bên liên quan	***3.584.542.475***	***24.673.290.706***
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	882.775.345	701.917.811
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	376.698.507	138.401.362
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1.082.005.786	600.931.507
- CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera	15.770.039	15.770.039
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	-	21.887.211.223
+ Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	-	*10.900.142.468*
+ Phải trả lãi vay	-	*10.987.068.755*
- Thù lao HĐQT, BKS	1.208.888.889	1.208.888.889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	18.403.909	120.169.875
Dài hạn	**28.934.091.227**	-
Phải trả các bên liên quan	***28.934.091.227***	-
- Công ty cổ phần đầu tư Rivera - Hợp tác kinh doanh dự án Cần Thơ	6.600.000.000	
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	22.334.091.227	-
+ Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	*11.347.022.472*	-
+ Phải trả lãi vay	*10.987.068.755*	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**515.000.000.000**	**1.425.992.965**	**(43.500.000)**	**42.696.514.304**	**20.954.525.811**	**152.547.432.090**	**732.580.965.170**
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(55.521.267.614)	(55.521.267.614)
31/12/2024	**515.000.000.000**	**1.425.992.965**	**(43.500.000)**	**42.696.514.304**	**20.954.525.811**	**97.026.164.476**	**677.059.697.556**
01/01/2025	**515.000.000.000**	**1.425.992.965**	**(43.500.000)**	**42.696.514.304**	**20.954.525.811**	**97.026.164.476**	**677.059.697.556**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	20.463.408.155	20.463.408.155
31/12/2025	**515.000.000.000**	**1.425.992.965**	**(43.500.000)**	**42.696.514.304**	**20.954.525.811**	**117.489.572.631**	**697.523.105.711**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn đã góp VND	Tỷ lệ (%)	Vốn đã góp VND	Tỷ lệ (%)
- Công ty CP Tập đoàn đầu tư Long Giang	124.095.830.000	24,10%	124.095.830.000	24,10%
- Ông Lê Hà Giang	106.853.690.000	20,75%	106.853.690.000	20,75%
- Khác	284.050.480.000	55,16%	284.050.480.000	55,16%
	515.000.000.000	**100,00%**	**515.000.000.000**	**100,00%**

Ngày 20/03/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã công bố thông tin về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (cổ đông lớn nhất của Công ty) đăng ký chào bán toàn bộ 12.409.583 cổ phiếu của Công ty do Tập đoàn Đầu tư Long Giang đang nắm giữ, tương đương 24,1% vốn điều lệ. Theo kế hoạch, giao dịch dự kiến được thực hiện trong khoảng thời gian từ ngày 26/03/2026 đến ngày 24/04/2026, thông qua phương thức thỏa thuận hoặc khớp lệnh trên sàn giao dịch chứng khoán.

22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**515.000.000.000**	**515.000.000.000**
+ Vốn góp đầu năm	515.000.000.000	515.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	515.000.000.000	515.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.500.000	51.500.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51.500.000	51.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	51.500.000	51.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	2.900	2.900
+ Cổ phiếu phổ thông	2.900	2.900
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.497.100	51.497.100
+ Cổ phiếu phổ thông	51.497.100	51.497.100
* *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)*	*10.000*	*10.000*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu bán hàng	31.514.240.348	25.268.784.849
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.077.839.278	17.525.885.346
- Doanh thu bán bất động sản	-	2.114.152.590
Cộng	**49.592.079.626**	**44.908.822.785**

Doanh thu với các bên liên quan: Được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 34.2

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	31.565.404.560	25.371.910.160
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.193.240.496	16.630.153.844
- Giá vốn của bất động sản đã bán	-	1.953.542.414
Cộng	**48.758.645.056**	**43.955.606.418**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	2.386.559.576	1.457.803.387
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4.166.493	2.720.414
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.247.658.800	1.276.646.400
- Lợi nhuận hợp tác kinh doanh (*)	31.831.723.682	-
- Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con, công ty liên kết	-	85.100.408
Cộng	**54.470.108.551**	**2.822.270.609**

(*) Đây là khoản lợi nhuận hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng theo phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang.

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	31.294.589.657	29.222.467.300
- Chi phí hợp tác kinh doanh	536.256.005	842.301.376
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(195.525)
Cộng	**31.830.845.662**	**30.064.573.151**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	8.592.253.273	7.622.427.965
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	544.132.825	1.055.806.170
- Thuế, phí và lệ phí	60.911.625	51.631.222
- Chi phí thuê đất	-	762.493.728
- (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	(11.019.548.021)	3.166.976.643
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.117.190.884	8.908.892.285
- Chi phí bằng tiền khác	33.368.085	450.833.040
Cộng	**4.328.308.671**	**22.019.061.053**

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân công	8.592.253.273	7.622.427.965
- Khấu hao tài sản cố định	544.132.825	1.055.806.170
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(11.019.548.021)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.310.431.380	25.590.677.351
- Chi phí khác	94.279.710	3.148.195.508
Cộng	**21.521.549.167**	**37.417.106.994**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi phạt chậm thanh toán	2.157.932.557	112.050.754
- Khoản đặt cọc tiền mua căn hộ không tiếp tục thực hiện giao dịch	2.731.545.759	-
- Bù trừ công nợ phải trả và các khoản chi hộ quỹ bảo trì Dự án Thành Thái	1.408.267.687	-
- Thu tiền thuế đất hạ tầng dự án Vũ Trọng Phụng	3.499.798.452	-
- Thu nhập khác	148.446.863	21.765.215
Cộng	**9.945.991.318**	**133.815.969**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	359.792.477	366.611.538
- Phạt chậm nộp thuế, BHXH	236.907.982	6.960.886.890
- Lãi chậm trả Quỹ bảo trì dự án Thành Thái	6.163.121.014	-
- Chi tiền thuế đất hạ tầng dự án Vũ Trọng Phụng	1.667.104.199	-
- Các khoản chi phí khác	200.046.279	19.437.927
Cộng	**8.626.971.951**	**7.346.936.355**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**20.482.466.818**	**(55.521.267.614)**
Trong đó		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	*20.482.466.818*	*(51.373.035.597)*
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	-	*(4.148.232.017)*
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	14.735.084.599	39.987.254.073
- Các khoản điều chỉnh tăng	14.735.084.599	39.987.254.073
Lãi chậm nộp thuế, BHXH	*236.907.982*	*6.960.886.890*
Chi phí khấu hao xe ô tô trên 1,6 tỷ VND	*58.727.778*	*176.183.333*
Chi phí dự phòng, xóa nợ phải thu	-	*3.608.278.623*
Chi phí lãi vay không được trừ	*14.320.430.429*	*29.222.467.300*
Chi phí không được trừ khác	*119.018.410*	*19.437.927*
Thu nhập chịu thuế	**35.217.551.417**	**(15.534.013.541)**
Trong đó		
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	*35.217.551.417*	*(13.318.348.347)*
Lợi nhuận từ hoạt động KD BĐS	-	*(2.215.665.194)*
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức được chia)	(20.247.658.800)	(1.276.646.400)
Thu nhập tính thuế	**14.969.892.617**	**(16.810.659.941)**
Chuyển lỗ	**(14.969.892.617)**	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

32. LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	20.463.408.155	(55.521.267.614)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	51.500.000	51.500.000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**397**	**(1.078)**
Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	**397**	**(1.078)**

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành các lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại, đầu tư tài chính và dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo theo các bộ phận kinh doanh này:

Năm nay

Chỉ tiêu	Dịch vụ thương mại VND	Dịch vụ khác VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.514.240.348	18.077.839.278	49.592.079.626
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**13.003.866.097**	**7.459.542.058**	**20.463.408.155**
TÀI SẢN			
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			1.417.284.028.377
Tổng tài sản			**1.417.284.028.377**
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			719.760.922.666
Tổng nợ phải trả			**719.760.922.666**

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Năm trước

Chỉ tiêu	Dịch vụ thương mại VND	Dịch vụ khác VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.268.784.849	19.640.037.936	44.908.822.785
Tổng lỗ kế toán trước thuế	**(31.240.074.419)**	**(24.281.193.195)**	**(55.521.267.614)**
TÀI SẢN			
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			1.395.552.262.217
Tổng tài sản			**1.395.552.262.217**
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			718.492.564.661
Tổng nợ phải trả			**718.492.564.661**

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình nhân sự chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần đầu tư TMDV LG	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May thêu Việt Hưng	Bên liên quan của thành viên BKS
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Đô thị Hà Nội - UAC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Giang IDC	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản MCG	Bên liên quan của thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera Sa-đéc	Bên liên quan của thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

34.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc	796.410.000	710.585.000
Ông Lê Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc	142.894.618	533.687.600
Bà Nguyễn Thị Hồng Sinh - Phó Tổng Giám đốc	-	200.554.347
Bà Phùng Thị Thanh Giang - Phó Chủ tịch	603.498.000	542.000.000
Ông Nguyễn Trọng Khoa - Phó Tổng Giám đốc	623.650.000	519.500.000
Ông Lê Văn Ký - Trợ lý chủ tịch Hội đồng Quản trị	150.000.000	180.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	-	15.000.000
Bà Đặng Thị Loan - Kế toán trưởng	401.694.634	334.297.388
	2.718.147.252	**3.036.124.335**

Trong năm 2025, ngoại trừ các thành viên nêu trên, Công ty chưa thực hiện chi trả lương, thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát khác của Công ty.

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Mạnh Hà - Tổng Giám đốc		
- Vay tiền của cá nhân	1.329.055.178	-
- Phí mượn tài sản, lãi vay phát sinh	101.537.120	120.169.875
- Thanh toán phí mượn tài sản	207.658.264	-
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Nghĩa Đô		
- Chi phí lãi vay phải trả	425.395.887	138.401.362
- Thu cổ tức	1.203.658.800	1.276.646.400
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes		
- Doanh thu tiền điện, nước	12.201.926.591	12.447.878.821
- Chi phí lãi vay đã trả	760.846.027	-
- Thu cổ tức	1.764.000.000	-
- Chi phí thuê xe ô tô	94.500.000	-
- Đặt cọc thuê xe ô tô	234.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

34.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera		
- Doanh thu tiền điện, nước	-	46.393.069
- Chi phí thi công, sửa chữa lô A, B Dự án Thành Thái phải trả	-	6.066.003.970
- Chi phí thi công, sửa chữa lô C Dự án Thành Thái phải trả	407.224.800	-
- Nhận tiền hợp tác kinh doanh	6.600.000.000	-
- Cổ tức được chia	17.280.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang		
- Góp vốn hợp tác kinh doanh dự án Việt	101.397.618.000	320.166.717.250
- Lãi từ góp vốn dự án Việt Hưng đã nhận	31.831.723.682	-
- Chi phí văn phòng phải trả	3.359.515.065	2.162.588.620
- Phí mượn tài sản	180.857.534	701.917.811
- Cung cấp dịch vụ	-	2.763.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy		
- Chi phí thuê mặt bằng	119.592.545	239.185.091
- Tạm tính kết quả phân chia hợp tác kinh	446.880.004	673.841.100
- Chuyển trả tiền hợp tác kinh doanh	6.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí		
- Thanh toán tiền thi công	1.700.000.000	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang		
- Chi phí thi công công trình	19.553.542.812	967.566.910
- Cho vay	150.000.000	10.000.000.000
- Mua vật tư công trình	519.045.029	-

Cam kết bảo lãnh

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng quản trị trong năm 2020, 2021, 2023 và 2024, Công ty đã chấp thuận cấp các bảo lãnh cho các bên liên quan bao gồm:

- Bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất Động sản Rivera Homes liên quan tới hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa để phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản bảo lãnh được thế chấp bằng xe ô tô 4 chỗ BMW và 2 xe Toyota Lancruiser thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty.
- Bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của các cá nhân ông Mai Hoàng Anh, bà Nguyễn Thị Thu Hương và bà Đỗ Thị Quỳnh Thơ bằng 580.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô thuộc quyền sở hữu của Công ty cho khoản vay của cá nhân tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nghĩa Đô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

35. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Huyền	Đặng Thị Loan	Nguyễn Mạnh Hà