CÔNG TY CỔ PHẦN **ĐẦU TƯ LDG** ***LDG Investment*** ***Joint Stock Company***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence – Freedom – Happiness***
Số: 181 /2026/CV-LDG *No: 181 /2026/CV-LDG*	Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2026 *Dongnai, October 30 ,2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

To *: The Ho Chi Minh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

   Name of organization : *LDG Investment Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/*Stock code* : LDG
- Địa chỉ : Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

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

2. Nội dung công bố thông tin: *Contents of disclosure:*

   Báo cáo tài chính Quý III.2026

   Financial statements for the third quarter of 2026

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30 / 10 /2026 tại đường dẫn www.ldggroup.com.vn tại mục Quan hệ cổ đông / Báo cáo tài chính.

   This information was published on the Company's website on October 30, 2026, as in the link www.ldggroup.com.vn under the Investor Relation / Financial Report section.

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

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

   Trân trọng./.

   Sincerely./.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHAIRMAN OF THE BOARD

NGÔ VĂN MINH

Nơi nhận/ Recipients:

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

CÔNG TY C° PHЫN ņЫU Th LDG

Digitally signed by CÔNG TY C° PHЫN ņЫU Th LDG
DN: cn=CÔNG TY C° PHЫN ņЫU Th LDG c=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-11-02 13:30+07:00

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc hợp nhất	5 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Th. minh	30/9/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**6.284.036.831.747**	**5.510.879.744.822**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**389.245.123**	**51.326.867.528**
1. Tiền	111		389.245.123	51.326.867.528
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**3.000.744.786.032**	**2.832.398.640.677**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	306.338.165.091	306.311.583.925
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	983.404.026.844	971.909.366.441
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	2.324.063.940.436	2.087.784.171.698
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(613.061.346.339)	(533.606.481.387)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6	**1.326.924.537.041**	**865.472.430.553**
1. Hàng tồn kho	141		1.363.154.982.509	901.702.876.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(36.230.445.468)	(36.230.445.468)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1.955.978.263.551**	**1.761.681.806.064**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	359.274.167.829	117.841.336.193
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		84.219.842.688	78.554.937.405
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	4.428.160.789	4.303.671.799
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	VII.1	1.508.056.092.245	1.560.981.860.667
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.734.213.034.340**	**2.529.410.539.971**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.227.404.198.012**	**1.329.515.877.206**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	1.458.503.623.297	1.593.723.216.824
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(231.099.425.285)	(264.207.339.618)
II. Tài sản cố định	**220**		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	-	-
Nguyên giá	*222*		*2.334.287.369*	*2.334.287.369*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.334.287.369)*	*(2.334.287.369)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
Nguyên giá	*228*		*1.424.301.429*	*1.424.301.429*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.424.301.429)*	*(1.424.301.429)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**358.272.367.170**	**807.248.465.078**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.9	358.272.367.170	807.248.465.078
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**148.536.469.158**	**392.646.197.687**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	145.615.595.905	383.638.977.443
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.11	23.088.983	24.088.983
3. Lợi thế thương mại	279	V.12	2.897.784.270	8.983.131.261
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.018.249.866.087**	**8.040.290.284.793**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Th. minh	30/9/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.830.408.739.454**	**6.736.466.466.195**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**5.583.794.731.533**	**5.488.610.468.749**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	154.943.073.043	142.272.742.560
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	416.411.287.986	470.624.316.639
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	2.171.552.179	2.181.493.402
4. Phải trả người lao động	315		12.775.326.620	15.128.374.800
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	810.441.611.748	749.688.290.692
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	3.411.822.711.120	3.290.832.856.102
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18	734.340.228.333	777.522.211.013
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.20	1.177.020.963	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	39.711.919.541	40.360.183.541
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.246.614.007.921**	**1.247.855.997.446**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	1.246.614.007.921	1.246.678.976.483
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.20	-	1.177.020.963
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.21**	**1.187.841.126.633**	**1.303.823.818.598**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*2.569.725.850.000*	*2.569.725.850.000*
2. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(13.567.360.000)	(13.567.360.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(1.368.318.299.424)	(1.252.335.623.546)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*(1.252.335.623.546)*	*(1.382.036.510.953)*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(115.982.675.878)*	*129.700.887.407*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		936.057	952.144
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.018.249.866.087**	**8.040.290.284.793**

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	10.911.229.431	126.653.780.157	35.982.237.196	212.184.102.300
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	16.616.250.429	5.110.177.759	31.313.486.355	10.003.186.276
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	VI.1	**(5.705.020.998)**	**121.543.602.398**	**4.668.750.841**	**202.180.916.024**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(4.035.860.826)	49.754.165.433	(3.866.200.840)	106.454.341.880
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	**20**		**(1.669.160.172)**	**71.789.436.965**	**8.534.951.681**	**95.726.574.144**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	14.074.959.814	1.712.259	48.713.773.410	4.733.478
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	31.285.857.702	16.846.680.134	96.839.855.324	67.392.497.615
Trong đó: Chi phí đi vay	24		*10.400.087.138*	*11.455.269.175*	*30.867.249.137*	*35.031.216.859*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.702.956.155	1.785.803.384	5.290.536.325	4.545.281.981
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	7.392.107.224	7.385.623.996	70.206.214.555	68.600.420.962
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + (22 - 23) - (25 + 26) + 27}	**30**		**(27.975.121.439)**	**45.773.041.710**	**(115.087.881.113)**	**(44.806.892.936)**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	1.084.581.179	63.396.944.025	4.169.569.844	63.858.805.632
14. Chi phí khác	32	VI.8	1.305.127.919	1.333.163.019	5.063.380.696	3.443.029.442
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(220.546.740)	62.063.781.006	(893.810.852)	60.415.776.190
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**(28.195.668.179)**	**107.836.822.716**	**(115.981.691.965)**	**15.608.883.254**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	-	-	-	-
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	-	9.000.000	1.000.000	10.185.185
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(28.195.668.179)**	**107.827.822.716**	**(115.982.691.965)**	**15.598.698.069**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		*(28.195.668.075)*	*107.827.824.130*	*(115.982.675.878)*	*15.598.700.658*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		*(104)*	*(1.414)*	*(16.087)*	*(2.589)*
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(110)	421	(454)	61
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	(110)	421	(454)	61

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

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

LDG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Th. minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**(115.981.691.965)**	**15.608.883.254**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6.085.346.991	6.147.715.695
Các khoản dự phòng	03	VI.2,6	46.346.950.619	80.999.826.661
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(48.713.773.410)	(4.733.478)
Chi phí đi vay	06	VI.4	30.867.249.137	35.031.216.859
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(81.395.918.628)**	**137.782.908.991**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(65.445.042.631)	(195.412.009.777)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.476.008.580)	(12.367.630.210)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		124.729.409.122	424.317.648.690
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(3.409.450.098)	11.360.865.634
Chi phí đi vay đã trả	14		(17.824.138.320)	(67.858.650.098)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(25.847.102)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(648.264.000)	(929.384.385)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(56.469.413.135)**	**296.867.901.743**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48.713.773.410	4.733.478
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**48.713.773.410**	**4.733.478**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.4	(43.181.982.680)	(296.627.491.619)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(43.181.982.680)**	**(296.627.491.619)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(50.937.622.405)**	**245.143.602**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**51.326.867.528**	**915.577.379**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**389.245.123**	**1.160.720.981**

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi ba (23) ngày 22 tháng 8 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Đồng Nai cấp.

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

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

6. Cấu trúc tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con được hợp nhất như sau:

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

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

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026. Theo đó, các ảnh hưởng phát sinh từ việc áp dụng các quy định mới được ghi nhận kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và được trình bày tại các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

LDG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Trong kỳ, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với kỳ trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 có hiệu lực áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026 tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm.

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2026
Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm

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

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2026
Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	02 – 03 năm

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

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 hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng.

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

6.1. Doanh nghiệp là bên có quyền đồng kiểm soát BCC

a. BCC hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

b. BCC dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế

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

6.2. Doanh nghiệp là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

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

Đối với chi phí chờ phân bổ liên quan đến chi phí bán hàng, Tập đoàn sẽ thực hiện phân bổ dần vào chi phí bán hàng khi sản phẩm đưa vào kinh doanh dựa vào dự toán chi phí bán hàng.

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu phát hành

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập khác

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

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

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận sau thuế hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

21. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/9/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	94.283.661	519.526.206
Tiền gửi không kỳ hạn	294.961.462	50.807.341.322
Cộng	**389.245.123**	**51.326.867.528**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Tập đoàn	59.322.551.319	(11.334.792.103)	58.795.177.753	(11.974.035.156)
Các khách hàng khác	40.423.111.958	(38.383.566.332)	40.923.904.358	(38.383.566.332)
Cộng	**306.338.165.091**	**(49.718.358.435)**	**306.311.583.925**	**(50.357.601.488)**

3. Trả trước cho người bán

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(48.547.789.610)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	189.203.517.901	-	178.734.717.901	-
Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình	388.934.188.895	-	387.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến	210.158.028.500	-	210.158.028.500	-
Khác	72.576.007.328	(38.582.444.612)	72.634.335.820	(27.412.286.517)
Cộng	**983.404.026.844**	**(87.130.234.222)**	**971.909.366.441**	**(75.960.076.127)**
Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan:				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(48.547.789.610)

4. Phải thu khác

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
a. Phải thu ngắn hạn khác				
Tạm ứng	108.115.266.991	(63.117.004.256)	138.869.453.607	(63.117.004.256)
Thu hộ, chi hộ	633.960.000	(188.442.000)	633.960.000	(188.442.000)
Phải thu do ứng trước theo hợp đồng môi giới	8.113.827.322	(2.434.148.197)	8.113.827.322	(2.434.148.197)
Các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	844.130.590.265	(213.345.174.496)	664.145.590.265	(159.071.224.586)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	*708.000.000.000*	*(213.114.310.860)*	*528.000.000.000*	*(158.932.706.404)*
+ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	*126.857.420.181*	-	*126.857.420.181*	-
+ Đặt cọc ký cược ký quỹ ngắn hạn khác	*9.273.170.084*	(230.863.636)	*9.288.170.084*	(138.518.182)
Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần/vốn góp	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)
+ Công ty CP Hải Duy	*943.800.000.000*	-	*943.800.000.000*	-
+ Công ty TNHH Vạn Hương	*67.499.999.999*	*(67.499.999.999)*	*67.499.999.999*	*(67.499.999.999)*
Các khoản phải thu khác	351.770.295.859	(129.627.984.734)	264.721.340.505	(114.977.984.734)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	*36.000.000.000*	*(36.000.000.000)*	*36.000.000.000*	*(25.200.000.000)*
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	*175.407.703.699*	*(78.762.292.589)*	*178.907.703.699*	*(75.512.292.589)*
+ Khác	*140.362.592.160*	*(14.865.692.145)*	*49.813.636.806*	*(14.265.692.145)*
Cộng	**2.324.063.940.436**	**(476.212.753.682)**	**2.087.784.171.698**	**(407.288.803.772)**

4. Phải thu khác (tiếp theo)

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng (xem Thuyết minh V.5)
b. Phải thu dài hạn khác				
Phải thu vốn hợp tác đầu tư/kinh doanh	1.302.186.475.717	(138.402.620.303)	1.257.406.069.244	(138.402.620.303)
+ Công ty CP Hải Duy	*1.104.468.446.714*	-	*1.059.688.040.241*	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền	*197.718.029.003*	*(138.402.620.303)*	*197.718.029.003*	*(138.402.620.303)*
Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	70.639.497.380	(70.245.633.745)	70.639.497.380	(49.171.943.622)
Đặt cọc, ký quỹ ký cược dài hạn	85.677.650.200	(22.451.171.237)	265.677.650.200	(76.632.775.693)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiển	*74.586.400.000*	*(22.451.171.237)*	*254.586.400.000*	*(76.632.775.693)*
+ Khác	*11.091.250.200*	-	*11.091.250.200*	-
Cộng	**1.458.503.623.297**	**(231.099.425.285)**	**1.593.723.216.824**	**(264.207.339.618)**

5. Nợ xấu

	30/9/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty	14.838.718.045	3.503.925.942	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	15.685.833.745	3.711.798.589	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Ông Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	32.450.265.000	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Ông Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	5.713.000.008	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên
Các đối tượng khác	1.054.923.950	834.622.626	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	1.054.923.950	834.622.626	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Cộng	**54.056.907.003**	**4.338.548.568**		**54.904.022.703**	**4.546.421.215**	
b. Trả trước cho người bán						
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	73.984.494.610	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	122.532.284.220	73.984.494.610	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	27.925.395.236	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Các đối tương khác	10.657.049.375	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	10.657.049.375	-	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm trở lên
Cộng	**189.040.124.068**	**101.909.889.846**		**189.040.124.068**	**113.080.047.941**	
c. Phải thu ngắn hạn khác						
Công ty CP Bắc Phước Kiển	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm
Công ty CP Bắc Phước Kiển	708.000.000.000	494.885.689.140	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	528.000.000.000	369.067.293.596	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tạm ứng	108.115.266.991	44.998.262.735	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	138.869.453.607	75.752.449.351	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Các đối tượng khác	67.499.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên	67.499.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên

5. Nợ xấu (tiếp theo)

	30/9/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
c. Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)						
Các đối tượng khác	82.928.067.338	29.208.921.360	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	82.928.067.338	40.701.266.814	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Các đối tượng khác	6.500.000.000	3.250.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	-	
Cộng	**1.080.968.038.027**	**604.755.284.345**		**925.222.224.643**	**517.933.420.871**	
d. Phải thu dài hạn khác						
Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	59.709.272.335	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	268.357.526.383	80.782.962.458	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Công ty CP Bắc Phước Kiển	74.586.400.000	52.135.228.763	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	254.586.400.000	177.953.624.307	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Cộng	**342.943.926.383**	**111.844.501.098**		**522.943.926.383**	**258.736.586.765**	
Cộng	**1.667.008.995.481**	**822.848.223.857**		**1.692.110.297.797**	**894.296.476.792**	

6. Hàng tồn kho

	30/9/2026		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:	1.244.645.802.632	(36.230.445.468)	783.193.696.144	(36.230.445.468)
- Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*141.222.002.749*	-	*145.285.821.722*	-
- Dự án Khu dân cư Tân Thịnh	*530.754.396.415*	-	*523.431.817.471*	-
- Dự án Một phần Dự án Khu đô thị mới Bình Nguyên	*459.923.944.018*	-	-	-
- Dự án Khu TMDV thuộc Dự án KDC - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*80.142.729.859*	*(36.230.445.468)*	*80.054.725.217*	(36.230.445.468)
- Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	*18.989.095.624*	-	*20.847.188.959*	-
- Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	*13.613.633.967*	-	*13.574.142.775*	-
- Dự án khác	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	118.509.179.877	-	118.509.179.877	-
- Dự án Khu Dân cư Phú An tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	*42.277.096.326*	-	*42.277.096.326*	-
- Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền	*45.538.307.551*	-	*45.538.307.551*	-
- Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	*30.693.776.000*	-	*30.693.776.000*	
Cộng	**1.363.154.982.509**	**(36.230.445.468)**	**901.702.876.021**	**(36.230.445.468)**

Tại ngày 30/9/2026, Công ty đã thế chấp một số sản phẩm thuộc khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
Số dư cuối kỳ	**458.318.182**	**1.875.969.187**	**2.334.287.369**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
Số dư cuối kỳ	**458.318.182**	**1.875.969.187**	**2.334.287.369**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-

Tại ngày 30/9/2026, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.334.287.369 VND (tại ngày 31/12/2025: 2.334.287.369 VND).

8. Tài sản cố định vô hình

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

Tại ngày 30/9/2026, nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.424.301.429 VND (tại ngày 31/12/2025: 1.424.301.429 VND).

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

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu chung cư Lô C1 tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, P. Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh	-	-	448.976.097.908	448.976.097.908
Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Phú Định, TP. Hồ Chí Minh	168.089.802.241	168.089.802.241	168.151.706.525	168.151.706.525
Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường Phú Định, TP. Hồ Chí Minh	90.614.477.303	90.614.477.303	90.552.573.019	90.552.573.019
Dự án tại Phường Phước Tân, TP. Đồng Nai	65.204.831.013	65.204.831.013	65.204.831.013	65.204.831.013
Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái	31.904.256.614	31.904.256.614	31.904.256.614	31.904.256.614
Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999
Cộng	**358.272.367.170**	**358.272.367.170**	**807.248.465.078**	**807.248.465.078**

10. Chi phí chờ phân bổ

	30/9/2026	01/01/2026
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		
Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án	186.109.339.282	61.032.164.033
Chi phí chờ phân bổ các dự án	172.720.865.098	56.459.254.702
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	443.963.449	349.917.458
Cộng	**359.274.167.829**	**117.841.336.193**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ các dự án	69.455.066.106	180.786.334.661
Chi phí môi giới các dự án	75.994.934.715	202.585.662.050
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	165.595.084	266.980.732
Cộng	**145.615.595.905**	**383.638.977.443**

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/9/2026	01/01/2026
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, bao gồm:	10.000.000	11.000.000
+ Chi phí trích trước	*10.000.000*	*11.000.000*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	13.088.983	13.088.983
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**23.088.983**	**24.088.983**

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

12. Lợi thế thương mại

Số dư đầu kỳ	8.983.131.261
Phân bổ trong kỳ	(6.085.346.991)
Số dư cuối kỳ	**2.897.784.270**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/9/2026	01/01/2026
a. Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Miền Đông	36.573.244.178	36.573.244.178
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	20.441.371.265	23.941.371.265
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.510.348.588	16.510.348.588
Công ty Cổ Phần Bắc Phước Kiển	16.119.810.188	-
Khác	65.298.298.824	65.247.778.529
Cộng	**154.943.073.043**	**142.272.742.560**
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty Cổ phần Miền Đông	23.840.261.262	23.840.261.262
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss	11.656.431.457	15.156.431.457
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phúc Thuận Phát	11.452.632.462	11.502.632.462
Khác	27.891.304.062	22.320.070.267
Cộng	**74.840.629.243**	**72.819.395.448**

14. Người mua trả tiền trước

	30/9/2026	01/01/2026
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Khách hàng trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn	362.132.082.526	411.299.301.429
Công ty CP Bắc Phước Kiển	54.279.190.250	59.225.000.000
Khác	15.210	100.015.210
Cộng	**416.411.287.986**	**470.624.316.639**
b. Người mua trả tiền trước là bên liên quan		
Bà Lê Thị Phương Uyên	699.446.494	-

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ	30/9/2026
Thuế thu nhập cá nhân	289.793.776	768.510.711	805.026.333	253.278.154
Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	1.480.673.452	1.596.669.537	1.578.354.366	1.498.988.623
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	411.026.174	59.902.327	51.643.099	419.285.402
Cộng	**2.181.493.402**	**2.425.082.575**	**2.435.023.798**	**2.171.552.179**

b. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	01/01/2026	Số điều chỉnh trong kỳ	Số khấu trừ trong kỳ	30/9/2026
Thuế giá trị gia tăng	4.298.158.130	124.488.990	-	4.422.647.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.513.669	-	-	5.513.669
Cộng	**4.303.671.799**	**124.488.990**	**-**	**4.428.160.789**

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

Thuế giá trị gia tăng

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

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu:	0%
- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 17, 19 Thông tư 181/2025/TT-BTC:	10%
- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán:	Không chịu thuế

Trong kỳ, Tập đoàn được giảm 2% thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10% theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 (trừ các nhóm hàng hóa, dịch vụ thuộc Phụ lục I, II kèm theo Nghị định này).

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất

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

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

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

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2026	01/01/2026
Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	441.852.241.631	443.758.302.651
Chi phí phải trả Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	20.792.026.767	20.973.710.139
Chi phí phải trả dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh	6.132.167.099	20.819.184.107
Chi phí phải trả dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ	19.017.759.314	19.056.045.899
Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh	71.227.390.193	75.981.467.350
Chi phí phải trả các dự án khác	1.194.233.647	1.194.233.647
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, lợi ích phân chia	250.060.156.734	167.223.338.406
Khác	165.636.363	682.008.493
Cộng	**810.441.611.748**	**749.688.290.692**

17. Phải trả khác

	30/9/2026	01/01/2026
a. Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	51.148.985	50.631.035
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.825.457.182	3.800.604.527
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.260.227.466.916	2.214.554.614.235
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	*247.139.230.957*	*199.909.004.416*
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Chung cư cao tầng (High Intela)	*60.330.596.218*	*61.515.958.878*
+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu Chung cư cao tầng (West Intela)	*30.213.247.940*	*30.485.259.140*
+ Nhận đặt cọc để thực hiện hợp đồng thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	*1.912.203.549.508*	*1.912.203.549.508*
+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và mua BĐS thuộc dự án khác	*10.340.842.293*	*10.440.842.293*
Thu hộ	146.343.403.725	142.349.464.715
Phải trả lãi hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	260.106.646.719	260.166.646.719
Phải trả lãi hợp tác đầu tư - khác	20.248.606.187	5.446.935.807
Phải trả lãi vay, trái phiếu	116.301.576.570	117.240.768.693
Phải trả khác cho khách hàng thanh lý thuộc các dự án	474.492.276.642	424.200.811.452
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	*222.490.766.007*	*225.251.139.856*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela	*95.361.837.279*	*94.642.048.215*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela	*28.984.197.096*	*28.837.185.896*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	*107.366.210.856*	*70.620.174.763*
+ Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án khác	*20.289.265.404*	*4.850.262.722*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	132.226.128.194	123.022.378.919
+ Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam	*56.708.699.189*	*56.708.699.189*
+ Đối tượng khác	*75.517.429.005*	*66.313.679.730*
Cộng	**3.411.822.711.120**	**3.290.832.856.102**

17. Phải trả khác (tiếp theo)

	30/9/2026	01/01/2026
b. Phải trả dài hạn khác		
Phải trả vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát	936.174.740.000	936.274.740.000
Phải trả vốn hợp tác đầu tư - khác	305.980.000.000	306.008.500.000
Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)	4.459.267.921	4.395.736.483
Cộng	**1.246.614.007.921**	**1.246.678.976.483**
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	25.426.705.000	25.426.705.000
Ông Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Ông Trần Thành Hiếu	487.548.911	487.548.911
Ông Lê Phong Khánh Bảo	53.516.743	53.516.743
Bà Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
Cộng	**26.701.419.566**	**26.701.419.566**
d. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Kinh phí công đoàn	34.278.635	50.631.035
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.606.816.222	3.800.604.527
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	260.106.646.719	260.166.646.719
Phải trả lãi trái phiếu	20.968.252.029	20.968.252.029
Phải trả lãi vay	95.333.324.541	96.272.516.664
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	221.313.542.305	225.251.139.856
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	60.295.700.270	44.432.197.910
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela	92.199.763.358	93.051.156.905
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela	27.861.966.695	27.923.858.695
Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án khác	9.163.829.592	3.037.545.384
Các khoản phải trả khác	2.240.619.313	1.546.240.023
Cộng	**791.124.739.679**	**776.500.789.747**

18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/9/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn và dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	197.940.238.333	-	-	197.940.238.333
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	-	43.181.982.680	43.181.982.680
Vay dài hạn đến hạn trả:	536.399.990.000			536.399.990.000
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	*186.400.000.000*	-	-	*186.400.000.000*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc ("SACOMBANK")	*349.999.990.000*	-	-	*349.999.990.000*
Cộng	**734.340.228.333**	**-**	**43.181.982.680**	**777.522.211.013**

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

	30/9/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
b. Vay dài hạn				
SACOMBANK	349.999.990.000	-	-	349.999.990.000
Trái phiếu LDGH2123002 (*)	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
	536.399.990.000	-	-	536.399.990.000
Vay dài hạn đến hạn trả:	(536.399.990.000)	-	-	(536.399.990.000)
- Trái phiếu LDGH2123002 (*)	(186.400.000.000)	-	-	*(186.400.000.000)*
- SACOMBANK	(349.999.990.000)	-	-	*(349.999.990.000)*
Cộng	-	-	-	-

(*) Mã trái phiếu LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá trái phiếu là 100.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn ngày 10/12/2023. Mục đích phát hành trái phiếu là tăng quy mô vốn hoạt động doanh nghiệp, lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành, và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Đến cuối kỳ báo cáo, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND (tại ngày 12/12/2022) và cấn trừ 1.800 trái phiếu, tương ứng giá trị 180.000.000.000 VND với khoản phải thu Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu.

	30/9/2026	01/01/2026
Trái phiếu phát hành	400.000.000.000	400.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.309.722.509)	(14.309.722.509)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.309.722.509	14.309.722.509
Mua lại trái phiếu trước hạn	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)
Cộng	**186.400.000.000**	**186.400.000.000**

c. Số vay quá hạn chưa thanh toán

	30/9/2026		01/01/2026	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	197.940.238.333	13.064.343.138	197.940.238.333	13.064.343.138
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	-	43.181.982.680	-
SACOMBANK	349.999.990.000	82.268.981.403	300.000.012.000	82.268.981.403
Trái phiếu LDGH2123002	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	20.968.252.029
Cộng	**734.340.228.333**	**116.301.576.570**	**727.522.233.013**	**116.301.576.570**

Lý do chưa thanh toán

Khoản vay này (bao gồm nợ gốc và lãi trong hạn) chưa được thanh toán do khó khăn về tài chính trong các năm trước đây, Công ty đang thu xếp tài sản/nguồn tiền để thanh toán.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số dư đầu kỳ	40.360.183.541
Trích lập trong kỳ	150.000.000
Sử dụng trong kỳ	(798.264.000)
Số dư cuối kỳ	**39.711.919.541**

20. Dự phòng phải trả

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

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(1.387.951.470.953)	956.141	1.211.097.364.876
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	92.726.457.719	(3.997)	92.726.453.722
Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang lợi nhuận sau thuế	-	-	-	(37.040.429.688)	37.040.429.688	-	-
Kết chuyển thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế	-	66.000.000	-	-	(66.000.000)	-	-
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành thuộc chương trình ESOP và cổ phiếu bằng cổ tức phát sinh kèm theo	-	-	(5.914.960.000)	-	5.914.960.000	-	-
Số dư cuối năm trước	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.252.335.623.546)**	**952.144**	**1.303.823.818.598**
Số dư đầu kỳ	2.569.725.850.000	-	(13.567.360.000)	-	(1.252.335.623.546)	952.144	1.303.823.818.598
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	(115.982.675.878)	(16.087)	(115.982.691.965)
Số dư cuối kỳ	**2.569.725.850.000**	**-**	**(13.567.360.000)**	**-**	**(1.368.318.299.424)**	**936.057**	**1.187.841.126.633**

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	30/9/2026	01/01/2026
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	*2.569.725.850.000*	*2.569.725.850.000*
Vốn góp cuối kỳ	*2.569.725.850.000*	*2.569.725.850.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	30/9/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành (trong đó bao gồm số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức)	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
- Cổ phiếu phổ thông	*256.972.585*	*256.972.585*
Số lượng cổ phiếu quỹ	1.356.736	1.356.736
- Cổ phiếu phổ thông	*1.356.736*	*1.356.736*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	255.615.849	255.615.849
- Cổ phiếu phổ thông	*255.615.849*	*255.615.849*
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND		

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	10.911.229.431	26.653.780.157	35.982.237.196	112.184.102.300
Doanh thu khác	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Cộng	**10.911.229.431**	**126.653.780.157**	**35.982.237.196**	**212.184.102.300**
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	16.616.250.429	5.110.177.759	31.313.486.355	10.003.186.276
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần về bán hàng	(5.705.020.998)	21.543.602.398	4.668.750.841	102.180.916.024
Doanh thu thuần khác	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Cộng	**(5.705.020.998)**	**121.543.602.398**	**4.668.750.841**	**202.180.916.024**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

2. Giá vốn hàng bán

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	(4.035.860.826)	10.316.535.103	(3.866.200.840)	30.786.266.082
Giá vốn khác	-	39.437.630.330	-	39.437.630.330
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	36.230.445.468
Cộng	**(4.035.860.826)**	**49.754.165.433**	**(3.866.200.840)**	**106.454.341.880**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.074.959.814	1.712.259	48.713.773.410	4.733.478
Cộng	**14.074.959.814**	**1.712.259**	**48.713.773.410**	**4.733.478**

4. Chi phí tài chính

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	10.400.087.138	11.368.167.630	30.861.128.137	34.730.321.383
Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư	20.885.770.564	5.391.410.959	65.972.606.187	32.361.280.756
Chi phí đi vay khác	-	87.101.545	6.121.000	300.895.476
Cộng	**31.285.857.702**	**16.846.680.134**	**96.839.855.324**	**67.392.497.615**

5. Chi phí bán hàng

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí nhân viên	1.020.152.630	1.141.598.211	3.125.272.622	3.451.873.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.500.000	-	13.500.000	
Chi phí bằng tiền khác	678.303.525	644.205.173	2.151.763.703	1.093.408.669
Cộng	**1.702.956.155**	**1.785.803.384**	**5.290.536.325**	**4.545.281.981**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí nhân viên	4.442.212.928	4.205.371.771	13.180.072.424	12.272.237.949
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	21.098.923	2.015.832	88.759.441	6.047.496
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	4.241.630	-	62.368.701
Chi phí dự phòng	-	-	46.346.950.619	44.769.381.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	883.861.503	1.121.260.090	4.319.006.514	5.188.958.589
Phân bổ lợi thế thương mại	2.028 448.997	2.028.448.998	6.085.346.991	6.085.346.994
Phí và lệ phí	100.000	-	100.000	8.000.000
Chi phí khác	16.384.873	24.285.675	185.978.566	208.080.040
Cộng	**7.392.107.224**	**7.385.623.996**	**70.206.214.555**	**68.600.420.962**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

7. Thu nhập khác

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Tiền phạt thu được	1.010.581.175	63.117.216.140	3.713.597.168	63.117.216.140
Các khoản khác	74.000.004	279.727.885	455.972.676	741.589.492
Cộng	**1.084.581.179**	**63.396.944.025**	**4.169.569.844**	**63.858.805.632**

8. Chi phí khác

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Phạt VPHC, thuế ...	1.078.223.544	975.358.596	1.370.825.846	1.858.861.617
Phạt thanh lý, vi phạm hợp đồng	226.764.375	188.933.148	3.692.414.850	1.407.148.402
Các khoản khác	140.000	168.871.275	140.000	177.019.423
Cộng	**1.305.127.919**	**1.333.163.019**	**5.063.380.696**	**3.443.029.442**

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý III năm nay	Quý III năm trước (Trình bày lại)	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	21.098.923	2.015.832	88.759.441	6.047.496
Chi phí nhân công	5.462.365.558	5.346.969.982	16.305.345.046	15.724.111.261
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	4.241.630	-	62.368.701
Chi phí dịch vụ mua ngoài	888.361.503	1.121.260.090	4.332.506.514	5.188.958.589
Chi phí khác bằng tiền	694.788.398	668.490.848	2.337.842.269	1.309.488.709
Cộng	**7.066.614.382**	**7.142.978.382**	**23.064.453.270**	**22.290.974.756**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	9.000.000	1.000.000	10.185.185

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

	Quý III năm nay	Quý III năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(28.195.668.075)	107.827.824.130
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(28.195.668.075)	107.827.824.130
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	255.615.849	255.834.947
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(110)**	**421**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**(110)**	**421**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

11. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)

Quý III năm nay kết quả kinh doanh lỗ 28.195.668.075 VND biến động đáng kể so với số liệu lợi nhuận 107.827.824.130 VND của cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và thu nhập khác của Quý này giảm so với cùng kỳ năm trước.

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

Đơn vị tính: VND

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

	30/9/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	1.508.044.023.348	1.560.979.000.000
Các ngân hàng khác	12.068.897	2.860.667
Cộng	**1.508.056.092.245**	**1.560.981.860.667**

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

Không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	-

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	43.181.982.680	296.627.491.619

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

3. Thông tin về các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Ngô Văn Minh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT (từ ngày 25/6/2026)
Ông Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh	*Bên liên quan của Thành viên HĐQT*
Công ty TNHH Khu du lịch Thới Sơn 1	*Bên liên quan của Thành viên HĐQT*
Ông Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT (đến ngày 25/6/2026)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	*Bên liên quan của Thành viên HĐQT (đến ngày 25/6/2026)*
Ông Trần Công Luận	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc
Ông Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng

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

	Quý III năm nay	Quý III năm trước	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Bà Lê Thị Phương Uyên				
Bán hàng (chưa bao gồm thuế GTGT)	176.988.478	-	699.446.494	-

Số dư với các bên liên quan:	30/9/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh		
Trả trước cho người bán ngắn hạn	122.532.284.220	122.532.284.220
Phải trả ngắn hạn khác	25.426.705.000	25.426.705.000
Ông Ngô Văn Minh		
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.912	487.548.912
Ông Trần Thành Hiếu		
Phải thu ngắn hạn khác	2.700.000.000	2.700.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	487.548.911	487.548.911
Ông Nguyễn Văn Minh (đến ngày 25/6/2026)		
Phải thu ngắn hạn khác	-	700.000.000
Ông Lê Phong Khánh Bảo		
Phải trả ngắn hạn khác	53.516.743	53.516.743
Bà Lê Thị Phương Uyên		
Người mua trả tiền trước (chưa bao gồm thuế GTGT)	699.446.494	-
Phải trả ngắn hạn khác	246.100.000	246.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

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

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025
Ông Ngô Văn Minh	762.105.000	766.097.273
Ông Trần Công Luận	717.105.000	715.801.818
Ông Nguyễn Khánh Hưng (từ ngày 25/6/2026)	246.835.000	-
Ông Nguyễn Quang Ninh	30.000.000	30.000.000
Ông Trần Thành Hiếu	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh (đến ngày 25/6/2026)	97.412.391	101.041.831
Ông Lê Phong Khánh Bảo	531.171.584	21.149.565
Bà Lê Thị Phương Uyên	596.955.000	601.175.909

4. Trình bày doanh thu và kết quả kinh doanh bộ phận

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

Báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026		
	Doanh thu thuần (1)	Giá vốn (2)	Lợi nhuận gộp (3=1-2)
Bán sản phẩm, hàng hóa	4.668.750.841	(3.866.200.840)	8.534.951.681
Khác	-	-	-
Cộng	**4.668.750.841**	**(3.866.200.840)**	**8.534.951.681**

4. Trình bày doanh thu và kết quả kinh doanh bộ phận (tiếp theo)

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		
	Doanh thu thuần (1)	Giá vốn (2)	Lợi nhuận gộp (3=1-2)
Bán sản phẩm, hàng hóa	102.180.916.024	67.016.711.550	35.164.204.474
Khác	100.000.000.000	39.437.630.330	60.562.369.670
Cộng	**202.180.916.024**	**106.454.341.880**	**95.726.574.144**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

5. Thông tin so sánh

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Tập đoàn đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định mới. Theo đó, một số số liệu so sánh cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 đã được điều chỉnh/phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

TÀI SẢN	Mã số	01/01/2026 (Trước trình bày lại)	Trình bày lại	01/01/2026 (Sau trình bày lại)
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**1.612.308.728.195**	**(1.560.981.860.667)**	**51.326.867.528**
1. Tiền	111	51.329.728.195	(2.860.667)	51.326.867.528
2. Các khoản tương đương tiền	112	1.560.979.000.000	(1.560.979.000.000)	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**	**200.699.945.397**	**1.560.981.860.667**	**1.761.681.806.064**
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	-	1.560.981.860.667	1.560.981.860.667

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trước trình bày lại)	Trình bày lại	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Sau trình bày lại)
Trong đó, chi phí đi vay	*24*	*34.730.321.383*	*300.895.476*	*35.031.216.859*

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Trước trình bày lại)	Trình bày lại	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 (Sau trình bày lại)
Chi phí đi vay	06	34.730.321.383	300.895.476	35.031.216.859
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**137.482.013.515**	**300.895.476**	**137.782.908.991**
Chi phí đi vay đã trả	14	(67.557.754.622)	(300.895.476)	(67.858.650.098)

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
LÊ THỊ KIM TIẾN	LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN	NGÔ VĂN MINH