

Số: ~~241~~ /2025/CV-LDG  
No: ~~241~~ /2025/CV-LDG

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2025  
Dongnai, 30<sup>th</sup> October, 2025

**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.

- Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư LDG  
Name of organization : LDG Investment Joint Stock Company  
- Mã chứng khoán/Stock code : LDG  
- Địa chỉ : Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.  
Address : Lot E9, D2 Road, Giang Dien Residential – Service Area (Zone A), Trang Bom Commune, Dong Nai Province, Viet Nam.  
- Điện thoại/Tel: (0251) 896 6666 Fax: (0251) 896 6668  
- Email: [welcome@ldginvestment.vn](mailto:welcome@ldginvestment.vn)
- Nội dung công bố thông tin : Báo cáo tài chính Quý III.2025  
Contents of disclosure : Financial Report for the Third Quarter of 2025
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30 /10 /2025 tại đường dẫn [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn) tại mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

This information was published on the Company's website on 30<sup>th</sup> October, 2025, as in the link [www.ldginvestment.vn](http://www.ldginvestment.vn) refer to the Investor Relation/Financial Report.

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./.

CÔNG TY  
C(✓)PH-N  
b-U T✓  
LDG

Digitally signed by  
CÔNG TY C(✓)PH-N  
b-U T✓ LDG  
DN: cn=CÔNG TY C(✓)  
PH-N b-U T✓ LDG  
c=VN  
Reason: I am the  
author of this document  
Location:  
Date: 2025-10-30  
16:27+07:00

Nơi nhận/ Recipients:

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHAIRMAN OF THE BOARD



NGÔ VĂN MINH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ III NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG  
VÀ CÔNG TY CON**



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

---

### MỤC LỤC

|   | Trang  |
|---|--------|
| Bảng cân đối kế toán 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 hợp nhất    | 5 - 31 |





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Th. minh | 30/09/2025               | 01/01/2025               |
|---|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |          | <b>3.559.396.925.189</b> | <b>3.413.315.237.189</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | V.1      | <b>1.160.720.981</b>     | <b>915.577.379</b>       |
| 1. Tiền   | 111        |          | 1.160.720.981            | 915.577.379              |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> |          | -                        | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |          | <b>2.494.002.410.739</b> | <b>2.297.748.827.865</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.2      | 559.984.535.104          | 463.298.018.840          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.3      | 429.304.553.974          | 420.129.956.030          |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.4      | 2.067.842.410.739        | 1.885.880.560.880        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 137        | V.5      | (563.129.089.078)        | (471.559.707.885)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> | V.6      | <b>861.869.105.317</b>   | <b>908.437.795.758</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |          | 898.099.550.785          | 908.437.795.758          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149        |          | (36.230.445.468)         | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |          | <b>202.364.688.152</b>   | <b>206.213.036.187</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        | V.10     | 120.057.070.929          | 117.878.759.429          |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |          | 78.045.246.201           | 84.152.282.168           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.15     | 4.262.371.022            | 4.181.994.590            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |          | <b>2.707.318.631.968</b> | <b>2.743.894.129.554</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |          | <b>1.461.388.829.109</b> | <b>1.500.973.123.864</b> |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.4      | 1.633.872.007.024        | 1.720.256.301.779        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |          | (172.483.177.915)        | (219.283.177.915)        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |          | -                        | <b>62.368.701</b>        |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.7      | -                        | 62.368.701               |
| Nguyên giá                                      | 222        |          | 2.334.287.369            | 2.334.287.369            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |          | (2.334.287.369)          | (2.271.918.668)          |
| 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)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |          | -                        | -                        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |          | <b>837.508.161.749</b>   | <b>814.802.286.566</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        | V.9      | 837.508.161.749          | 814.802.286.566          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |          | <b>408.421.641.110</b>   | <b>428.056.350.423</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.10     | 397.396.971.868          | 410.936.149.002          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        | V.11     | 13.088.983               | 23.274.168               |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        | V.12     | 11.011.580.259           | 17.096.927.253           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>      | <b>270</b> |          | <b>6.266.715.557.157</b> | <b>6.157.209.366.743</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | Th. minh | 30/09/2025               | 01/01/2025               |
|--|------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |          | <b>5.040.019.494.212</b> | <b>4.946.112.001.867</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |          | <b>3.760.171.996.766</b> | <b>3.954.344.654.512</b> |
| 1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn            | 311        | V.13     | 152.389.231.288          | 185.294.143.678          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | V.14     | 419.052.291.991          | 462.975.765.722          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | V.15     | 2.677.947.083            | 3.137.813.003            |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |          | 15.584.839.370           | 19.770.367.820           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | V.16     | 772.024.023.262          | 766.413.021.304          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | V.17     | 1.580.955.695.345        | 1.451.708.676.554        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn        | 320        | V.18     | 777.522.298.684          | 1.024.149.812.303        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 322        | V.19     | 39.965.669.743           | 40.895.054.128           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |          | <b>1.279.847.497.446</b> | <b>991.767.347.355</b>   |
| 7. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | V.17     | 1.278.670.476.483        | 940.590.348.392          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        | V.18     | -                        | 49.999.978.000           |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                | 342        | V.20     | 1.177.020.963            | 1.177.020.963            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |          | <b>1.226.696.062.945</b> | <b>1.211.097.364.876</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | V.21     | <b>1.226.696.062.945</b> | <b>1.211.097.364.876</b> |
| 1. Vốn đầu tư 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. Thặng dư vốn cổ phần                      | 412        |          | -                        | (66.000.000)             |
| 5. Cổ phiếu quỹ                              | 415        |          | (13.567.360.000)         | (7.652.400.000)          |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |          | -                        | 37.040.429.688           |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 421        |          | (1.329.463.380.607)      | (1.387.951.470.953)      |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |          | (1.382.036.510.953)      | 117.800.409.227          |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |          | 52.573.130.346           | (1.505.751.880.180)      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 429        |          | 953.552                  | 956.141                  |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |          | <b>6.266.715.557.157</b> | <b>6.157.209.366.743</b> |

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Th. minh    | Quý III                |                         | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 |
|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|---|---|
|   |           |             | Năm nay                | Năm trước               |   |   |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01        | VI.1        | 126.653.780.157        | 16.544.298.881          | 212.184.102.300                                   | 183.206.714.648                                   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        | VI.1        | 5.110.177.759          | 41.732.710.231          | 10.003.186.276                                    | 357.781.737.491                                   |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> | <b>VI.1</b> | <b>121.543.602.398</b> | <b>(25.188.411.350)</b> | <b>202.180.916.024</b>                            | <b>(174.575.022.843)</b>                          |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11        | VI.2        | 49.754.165.433         | (392.075.683)           | 106.454.341.880                                   | 15.681.905.811                                    |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>71.789.436.965</b>  | <b>(24.796.335.667)</b> | <b>95.726.574.144</b>                             | <b>(190.256.928.654)</b>                          |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 21        | VI.3        | 1.712.259              | 3.274.855               | 4.733.478   | 10.823.711  |
| 7. Chi phí tài chính                                      | 22        | VI.4        | 16.846.680.134         | 41.144.580.326          | 67.392.497.615                                    | 128.275.055.729                                   |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                          | 23        |             | -                      | (14.099.746.005)        | 23.362.153.753                                    | 9.094.389.228                                     |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25        | VI.5        | 1.785.803.384          | 1.327.921.816           | 4.545.281.981                                     | 11.448.132.755                                    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26        | VI.6        | 7.385.623.996          | 7.653.470.703           | 68.600.420.962                                    | 143.947.372.387                                   |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b> |             | <b>45.773.041.710</b>  | <b>(74.919.033.657)</b> | <b>(44.806.892.936)</b>                           | <b>(473.916.665.814)</b>                          |
| 12. Thu nhập khác   | 31        |             | 63.396.944.025         | 276.482.612             | 63.858.805.632                                    | 733.582.428                                       |
| 13. Chi phí khác  | 32        |             | 1.333.163.019          | 4.412.111.843           | 3.443.029.442                                     | 6.834.548.975                                     |
| 14. Lợi nhuận khác  | 40        |             | 62.063.781.006         | (4.135.629.231)         | 60.415.776.190                                    | (6.100.966.547)                                   |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <b>50</b> |             | <b>107.836.822.716</b> | <b>(79.054.662.888)</b> | <b>15.608.883.254</b>                             | <b>(480.017.632.361)</b>                          |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51        | VI.10       | -                      | -                       | -   | -   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52        | VI.10       | 9.000.000              | (1.988.398.368)         | 10.185.185  | (6.791.275.292)                                   |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>       | <b>60</b> |             | <b>107.827.822.716</b> | <b>(77.066.264.520)</b> | <b>15.598.698.069</b>                             | <b>(473.226.357.069)</b>                          |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                     | 61        |             | 107.827.824.130        | (77.066.264.320)        | 15.598.700.658                                    | (473.226.355.394)                                 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát        | 62        |             | (1.414)                | (200)                   | (2.589)   | (1.675)   |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                              | 70        | VI.11       | 401                    | (301)                   | 61  | (1.847)   |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                            | 71        | VI.11       | 401                    | (301)                   | 61  | (1.847)   |

Người lập biểu

LÊ THỊ KIM TIẾN

Kế toán trưởng

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



NGÔ VĂN MINH



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Th. minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|--|-------|----------|------------------------------------|-------------------|
|  |       |          | Năm nay                            | Năm trước         |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |          |                                    |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |          | 15.608.883.254                     | (480.017.632.361) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |       |          |                                    |                   |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |          | 6.147.715.695                      | 6.259.364.865     |
| Các khoản dự phòng   | 03    |          | 80.999.826.661                     | 93.034.179.658    |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |          | (4.733.478)                        | (13.550.984)      |
| Chi phí lãi vay  | 06    |          | 40.121.732.342                     | 37.172.178.217    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08    |          | 142.873.424.474                    | (343.565.460.605) |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |          | (195.412.009.777)                  | 445.558.785.122   |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |          | (12.367.630.210)                   | (11.755.849.429)  |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |          | 418.926.237.731                    | 19.265.047.766    |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |          | 11.360.865.634                     | (15.495.440.448)  |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14    |          | (67.557.754.622)                   | (11.269.443.232)  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |          | (25.847.102)                       | (13.212.306.394)  |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17    |          | (929.384.385)                      | (549.562.280)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    |          | 296.867.901.743                    | 68.975.770.500    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |       |          |                                    |                   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           | 22    |          | -                                  | 2.727.273         |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    |          | 4.733.478                          | 10.823.711        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    |          | 4.733.478                          | 13.550.984        |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |       |          |                                    |                   |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33    |          | -                                  | 75.200.000.000    |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    |          | (296.627.491.619)                  | (147.359.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | 40    |          | (296.627.491.619)                  | (72.159.000.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)   | 50    |          | 245.143.602                        | (3.169.678.516)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  | 60    |          | 915.577.379                        | 3.578.836.411     |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)   | 70    |          | 1.160.720.981                      | 409.157.895       |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

LÊ THỊ KIM TIẾN

LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

NGÔ VĂN MINH



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**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 08 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi một (21) ngày 17 tháng 07 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh 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), Xã Trảng Bom, Tỉnh 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**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty và công ty con (gọi tắt là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 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 chưa phục hồi, các ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường.

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con như sau:

| Tên công ty con                                    | Hoạt động chính         | Địa chỉ   | Vốn điều lệ | Tỷ 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%      |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

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

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

**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").

**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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 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 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025. 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 Bảng cân đối kế toán 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. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON**
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**3. 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.

**4. 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.

**5. 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, thuê 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 phí bán hàng ước tính. Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

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.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định****6.1. 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 2025**☐ 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.

**6.2. 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 2025**☐ Phần mềm, website và tài sản vô hình khác

02 – 03 năm

**7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước 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 trả trước 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 trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn.

Chi phí hoa hồng môi giới được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

**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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

☐ Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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 phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tập đoàn có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**13. 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.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

*Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

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

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

*Các quỹ*

Quỹ đầu tư và phát triển; Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo phương án phân phối lợi nhuận được phê duyệt.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

*Phân phối lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác***Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 Bảng cân đối kế toán 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.

*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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON**
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

*Thu nhập khác*

Thu nhập khác là khoản thu nhập khác 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.

**16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

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

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

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

**17. Nguyên tắc 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.

**18. 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.

**19. 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 hóa, 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.

**20. 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 và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

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.

**21. 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 phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

*Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

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.

**22. 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.

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

Đơn vị tính: VND

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | 30/09/2025           | 01/01/2025         |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Tiền</b>                     |                      |                    |
| Tiền mặt                        | 588.288.784          | 451.255.781        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 572.432.197          | 464.321.598        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.160.720.981</b> | <b>915.577.379</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

## 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|  | 30/09/2025             |                                   | 01/01/2025             |                                   |
|--|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng (xem<br>Thuyết minh V.5) | Giá trị                | Dự phòng (xem<br>Thuyết minh V.5) |
| Công ty TNHH MTV<br>Thương mại Dịch vụ và<br>Đầu tư Đại Hưng         | -                      | -                                 | 153.924.570.000        | (96.972.479.100)                  |
| Công ty CP Bắc Phước<br>Kiến   | 155.671.888.509        | (108.371.885.169)                 | 3.059.629.938          | (73.329.352)                      |
| Công ty TNHH MTV Xây<br>dựng Sao Vàng Tây Đô                         | 206.592.501.814        | -                                 | 206.592.501.814        | -                                 |
| Các khách hàng cá nhân<br>mua bất động sản các dự<br>án của Tập đoàn | 58.974.020.332         | (4.132.905.169)                   | 60.975.192.639         | (5.105.623.210)                   |
| Các khách hàng khác  | 138.746.124.449        | (38.242.996.467)                  | 38.746.124.449         | (36.529.096.465)                  |
| <b>Cộng</b>  | <b>559.984.535.104</b> | <b>(150.747.786.805)</b>          | <b>463.298.018.840</b> | <b>(138.680.528.127)</b>          |

## 3. Trả trước cho người bán

|   | 30/09/2025             |                                   | 01/01/2025             |                                   |
|---|------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng (xem<br>Thuyết minh V.5) | Giá trị                | Dự phòng (xem<br>Thuyết minh V.5) |
| Công ty Cổ phần Kinh<br>doanh Thông Minh          | 122.532.284.220        | (29.128.673.766)                  | 122.532.284.220        | (29.128.673.766)                  |
| Công ty CP Đầu tư và<br>Phát triển Thông Minh     | 55.850.790.473         | (16.755.237.142)                  | 55.850.790.473         | (16.755.237.142)                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Xây dựng Đại Thịnh Phát | 176.875.217.901        | -                                 | 173.907.117.901        | -                                 |
| Công ty TNHH Xây dựng<br>Phủ Bình                 | 48.813.000.000         | -                                 | 48.813.000.000         | -                                 |
| Khác  | 25.233.261.380         | (4.436.542.848)                   | 19.026.763.436         | (1.478.088.232)                   |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>429.304.553.974</b> | <b>(50.320.453.756)</b>           | <b>420.129.956.030</b> | <b>(47.361.999.140)</b>           |





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

## 4. Phải thu khác

|  | Giá trị                  | 30/09/2025<br>Dự phòng (xem<br>Thuyết minh V.5) | Giá trị                  | 01/01/2025<br>Dự phòng (xem<br>Thuyết minh V.5) |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|
| <b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>                   |                          |   |                          |   |
| Tạm ứng  | 142.328.878.693          | (63.117.004.256)                                | 143.877.382.452          | (63.117.004.256)                                |
| Thu hộ, chi hộ                                     | 633.960.000              | -   | 633.960.000              | -   |
| Phải thu do ứng trước<br>theo hợp đồng môi giới    | 8.113.827.322            | -   | 8.113.827.322            | -   |
| Các khoản đặt cọc, ký<br>quỹ, ký cược ngắn hạn     | 612.145.840.265          | (142.800.000.000)                               | 456.912.433.563          | (96.000.000.000)                                |
| + Công ty CP Bắc<br>Phước Kiến                     | 476.000.000.000          | (142.800.000.000)                               | 320.000.000.000          | (96.000.000.000)                                |
| + Công ty TNHH MTV<br>Xây dựng Sao Vàng Tây<br>Đô  | 126.857.420.181          | -   | 126.857.420.181          | -   |
| + Đặt cọc ký cược ký<br>quỹ ngắn hạn khác          | 9.288.420.084            | -   | 10.055.013.382           | -   |
| Đặt cọc nhận chuyển<br>nhượng cổ phần/vốn góp      | 1.011.299.999.999        | (47.249.999.999)                                | 1.011.299.999.999        | (47.249.999.999)                                |
| + Công ty CP Hải Duy                               | 943.800.000.000          | -   | 943.800.000.000          | -   |
| + Công ty TNHH Vạn<br>Hương                        | 67.499.999.999           | (47.249.999.999)                                | 67.499.999.999           | (47.249.999.999)                                |
| Các khoản phải thu khác                            | 293.319.904.460          | (108.893.844.262)                               | 265.042.957.544          | (79.150.176.363)                                |
| + Công ty CP Du lịch<br>Giang Điền                 | 36.000.000.000           | (10.800.000.000)                                | 36.000.000.000           | (10.800.000.000)                                |
| + Công ty CP Bắc<br>Phước Kiến                     | 206.618.662.199          | (93.896.363.539)                                | 179.187.662.199          | (64.317.157.321)                                |
| + Công ty CP Kiến trúc<br>Xây dựng GP              | 11.825.082.801           | (3.538.704.840)                                 | 11.825.082.801           | (3.538.704.840)                                 |
| + Khác   | 38.876.159.460           | (658.775.883)                                   | 38.030.212.544           | (494.314.202)                                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.067.842.410.739</b> | <b>(362.060.848.517)</b>                        | <b>1.885.880.560.880</b> | <b>(285.517.180.618)</b>                        |
| <b>b. Phải thu dài hạn khác</b>                    |                          |   |                          |   |
| Phải thu vốn hợp tác đầu<br>tu/kinh doanh          | 1.245.554.859.444        | (59.315.408.701)                                | 1.187.030.404.399        | (59.315.408.701)                                |
| + Công ty CP Hải Duy                               | 1.047.836.830.441        | -   | 989.312.375.396          | -   |
| + Công ty CP Du lịch<br>Giang Điền                 | 197.718.029.003          | (59.315.408.701)                                | 197.718.029.003          | (59.315.408.701)                                |
| Đặt cọc nhận chuyển<br>nhượng quyền sử dụng<br>đất | 70.639.497.380           | (21.191.849.214)                                | 70.639.497.380           | (21.191.849.214)                                |
| Đặt cọc, ký quỹ ký cược<br>dài hạn                 | 317.677.650.200          | (91.975.920.000)                                | 462.586.400.000          | (138.775.920.000)                               |
| + Công ty CP Bắc<br>Phước Kiến                     | 306.586.400.000          | (91.975.920.000)                                | 462.586.400.000          | (138.775.920.000)                               |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.633.872.007.024</b> | <b>(172.483.177.915)</b>                        | <b>1.720.256.301.779</b> | <b>(219.283.177.915)</b>                        |





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

| 5. Nợ xấu  |                        |                        |  |                        |                        |  |  |
|--|------------------------|------------------------|--|------------------------|------------------------|--|--|
|  |                        |                        |  | 30/09/2025             |                        |  |  |
|  |                        |                        |  |                        |                        | 01/01/2025                                     |  |
|  | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Đối tượng nợ                                   | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Đối tượng nợ                                   |  |
| <b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                                   |                        |                        |  |                        |                        |  |  |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng                       | -                      | -                      |  | 153.924.570.000        | 56.952.090.900         | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm |  |
| Công ty CP Bắc Phước Kiến  | 153.924.570.000        | 45.637.026.750         | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm trở lên        | -                      | -                      | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm |  |
| Công ty CP Bắc Phước Kiến  | 472.064.509            | 387.722.590            | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 3.059.629.938          | 2.986.300.586          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Các khách hàng cá nhân mua bất động sản các dự án của Công ty trước năm 2021 | 5.891.291.557          | 1.758.386.388          | Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên        | 5.105.623.210          | -                      | 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          | 1.713.900.002          | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm |  |
| Công ty CP Bất động sản GPT  | 582.859.441            | 503.127.982            | Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên        | 582.859.441            | 503.127.982            | Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên        |  |
| <b>Cộng</b>  | <b>199.034.050.515</b> | <b>48.286.263.710</b>  |  | <b>200.835.947.597</b> | <b>62.155.419.470</b>  |  |  |
| <b>b. Trả trước cho người bán</b>  |                        |                        |  |                        |                        |  |  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Thông Minh  | 122.532.284.220        | 93.403.610.454         | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 122.532.284.220        | 93.403.610.454         | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh                                   | 55.850.790.473         | 39.095.553.331         | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 55.850.790.473         | 39.095.553.331         | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Đối tượng khác   | 4.448.871.428          | 12.328.580             | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 4.448.871.428          | 2.970.783.196          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| <b>Cộng</b>  | <b>182.831.946.121</b> | <b>132.511.492.365</b> |  | <b>182.831.946.121</b> | <b>135.469.946.981</b> |  |  |
| <b>c. Phải thu ngắn hạn khác</b>   |                        |                        |  |                        |                        |  |  |
| Công ty CP Bắc Phước Kiến  | 134.187.662.199        | 40.291.298.660         | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm | 134.187.662.199        | 69.870.504.878         | Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm |  |





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

## 5. Nợ xấu (tiếp theo)

| 30/09/2025                                   |                          |                          |  | 01/01/2025               |                          |  |  |
|--|--------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--|--|
|  | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Đối tượng nợ                                   | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Đối tượng nợ                                   |  |
| <b>c. Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)</b> |                          |                          |  |                          |                          |  |  |
| Công ty CP Bắc Phước Kiến                    | 476.000.000.000          | 333.200.000.000          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 320.000.000.000          | 224.000.000.000          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Tạm ứng                                      | 142.328.878.693          | 79.211.874.437           | Khoản tạm ứng quá hạn từ 3 tháng trở lên       | 143.877.382.452          | 80.760.378.196           | Khoản tạm ứng quá hạn từ 3 tháng trở lên       |  |
| Công ty CP Du lịch Giang Điền                | 36.000.000.000           | 25.200.000.000           | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 36.000.000.000           | 25.200.000.000           | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Ông Phan Ngọc Hải                            | 62.750.000.000           | 18.825.000.000           | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm | 62.750.000.000           | 18.825.000.000           | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm |  |
| Ông Nguyễn Long An                           | 4.749.999.999            | 1.425.000.000            | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm | 4.749.999.999            | 1.425.000.000            | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm |  |
| Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng GP        | 11.825.082.801           | 8.286.377.961            | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 11.825.082.801           | 8.286.377.961            | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Công ty Cổ phần Lyn Property                 | 822.308.404              | 246.692.521              | Khoản phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm | 822.308.404              | 411.154.202              | Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm |  |
| Công ty TNHH MTV Giống Cây Trồng Sổ Một      | 100.260.000              | 17.100.000               | Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên        | 100.260.000              | 17.100.000               | Khoản phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên        |  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>868.764.192.096</b>   | <b>506.703.343.579</b>   |  | <b>714.312.695.855</b>   | <b>428.795.515.237</b>   |  |  |
| <b>d. Phải thu dài hạn khác</b>              |                          |                          |  |                          |                          |  |  |
| Công ty CP Du lịch Giang Điền                | 268.357.526.383          | 187.850.268.468          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 268.357.526.383          | 187.850.268.468          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| Công ty CP Bắc Phước Kiến                    | 306.586.400.000          | 214.610.480.000          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             | 462.586.400.000          | 323.810.480.000          | Khoản phải thu bị suy giảm giá trị             |  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>574.943.926.383</b>   | <b>402.460.748.468</b>   |  | <b>730.943.926.383</b>   | <b>511.660.748.468</b>   |  |  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1.825.574.115.115</b> | <b>1.089.961.848.122</b> |  | <b>1.828.924.515.956</b> | <b>1.138.081.630.156</b> |  |  |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**6. Hàng tồn kho**

|   |                        | 30/09/2025              |                        | 01/01/2025 |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang:   | 779.590.370.908        | (36.230.445.468)        | 789.928.615.881        | -          |
| - Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)                                   | 150.427.695.670        | -                       | 154.471.794.331        | -          |
| - Dự án Khu dân cư Tân Thịnh  | 521.220.073.022        | -                       | 520.128.430.589        | -          |
| - Dự án Khu TMDV thuộc Dự án KDC - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)                     | 80.054.725.217         | (36.230.445.468)        | 47.080.438.762         | -          |
| - Dự án nhà phố thuộc Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)                     | 14.343.821.174         | -                       | 22.843.542.552         | -          |
| - Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ | 13.544.055.825         | -                       | 13.500.153.033         | -          |
| - Dự án khác  | -                      | -                       | 31.904.256.614         | -          |
| 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         | -          |
| <b>Cộng</b>   | <b>898.099.550.785</b> | <b>(36.230.445.468)</b> | <b>908.437.795.758</b> | <b>-</b>   |

Tại ngày 30/09/2025, 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 Thương Tín và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

7. Tài sản cố định hữu hình

|                        | Máy móc<br>thiết bị | Thiết bị văn<br>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         | 1.813.600.486         | 2.271.918.668 |
| Khấu hao trong kỳ      | -                   | 62.368.701            | 62.368.701    |
| Số dư cuối kỳ          | 458.318.182         | 1.875.969.187         | 2.334.287.369 |
| Giá trị còn lại        |                     |                       |               |
| Số dư đầu kỳ           | -                   | 62.368.701            | 62.368.701    |
| Số dư cuối kỳ          | -                   | -                     | -             |

Tại ngày 30/09/2025, 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 31/12/2024: 1.793.337.369 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 30/09/2025, 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 31/12/2024: 1.424.301.429 VND).

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

|  | Giá trị gốc     | 30/09/2025<br>Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá gốc         | 01/01/2025<br>Giá trị có thể<br>thu hồi |
|--|-----------------|---|-----------------|---|
| Dự án Khu chung cư Lô C1 tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, P. Đồng Hòa, TP. Hồ Chí Minh | 479.358.482.375 | 479.358.482.375                         | 488.556.863.806 | 488.556.863.806                         |
| Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM                    | 168.089.802.241 | 168.089.802.241                         | 168.089.802.241 | 168.089.802.241                         |
| Dự án Khu Chung cư cao tầng tại 69 đường An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM          | 90.611.339.507  | 90.611.339.507                          | 90.611.339.507  | 90.611.339.507                          |
| Dự án tại xã Phước Tân, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai  | 65.085.281.013  | 65.085.281.013                          | 65.085.281.013  | 65.085.281.013                          |
| Dự án khác   | 34.363.256.613  | 34.363.256.613                          | 2.458.999.999   | 2.458.999.999                           |
| Cộng   | 837.508.161.749 | 837.508.161.749                         | 814.802.286.566 | 814.802.286.566                         |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**10. Chi phí trả trước**

|                                      | 30/09/2025             | 01/01/2025             |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>    |                        |                        |
| Chi phí môi giới, hoa hồng các dự án | 62.690.289.663         | 63.365.145.589         |
| Chi phí chờ phân bổ các dự án        | 57.005.103.607         | 54.212.526.772         |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác      | 361.677.659            | 301.087.068            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>120.057.070.929</b> | <b>117.878.759.429</b> |
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>     |                        |                        |
| Chi phí chờ phân bổ các dự án        | 183.875.658.705        | 190.235.491.600        |
| Chi phí môi giới các dự án           | 213.208.128.265        | 220.620.151.490        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác       | 313.184.898            | 80.505.912             |
| <b>Cộng</b>                          | <b>397.396.971.868</b> | <b>410.936.149.002</b> |

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

|  | 30/09/2025        | 01/01/2025        |
|--|-------------------|-------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, bao gồm: | -                 | 10.185.185        |
| + Chi phí trích trước  | -                 | 10.185.185        |
| 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        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>13.088.983</b> | <b>23.274.168</b> |

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**

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ</b>  | 17.096.927.253        |
| Phân bổ trong kỳ     | (6.085.346.994)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>11.011.580.259</b> |

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Giá trị                | 30/09/2025<br>Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                | 01/01/2025<br>Số có khả năng<br>trả nợ |
|--|------------------------|--|------------------------|--|
| <b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>          |                        |  |                        |  |
| Công ty Cổ phần Miền Đông                      | 36.573.244.178         | 36.573.244.178                         | 36.789.371.898         | 36.789.371.898                         |
| Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam | 18.470.049.143         | 18.470.049.143                         | 42.794.317.786         | 42.794.317.786                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng One Truss   | 23.941.371.265         | 23.941.371.265                         | 24.091.371.265         | 24.091.371.265                         |
| Khác   | 73.404.566.702         | 73.404.566.702                         | 81.619.082.729         | 81.619.082.729                         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>152.389.231.288</b> | <b>152.389.231.288</b>                 | <b>185.294.143.678</b> | <b>185.294.143.678</b>                 |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**13. Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

|  |                       | 30/09/2025               |                       | 01/01/2025               |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>                  |                       |                          |                       |                          |
| Công ty Cổ phần Miền Đông                                | 23.840.261.262        | 23.840.261.262           | 23.944.413.906        | 23.944.413.906           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây<br>dựng One Truss          | 15.156.431.457        | 15.156.431.457           | 9.849.224.383         | 9.849.224.383            |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại &<br>Xây Dựng Phúc Thuận Phát | 11.452.632.462        | 11.452.632.462           | 11.502.632.462        | 11.502.632.462           |
| Khác   | 25.126.866.038        | 25.126.866.038           | 28.514.454.289        | 28.514.454.289           |
| <b>Cộng</b>  | <b>75.576.191.219</b> | <b>75.576.191.219</b>    | <b>73.810.725.040</b> | <b>73.810.725.040</b>    |

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | 30/09/2025             | 01/01/2025             |
|---|------------------------|------------------------|
| Khách hàng trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại<br>các dự án của Tập đoàn | 418.952.276.781        | 433.549.750.512        |
| Khác  | 100.015.210            | 29.426.015.210         |
| <b>Cộng</b>   | <b>419.052.291.991</b> | <b>462.975.765.722</b> |

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****a. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|  | 01/01/2025           | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp/<br>bù trừ trong kỳ | 30/09/2025           |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                         | 25.847.102           | -                       | 25.847.102                    | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                              | 524.396.667          | 1.473.489.186           | 1.856.727.748                 | 141.158.105          |
| Tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi<br>nông nghiệp | 1.480.673.452        | 1.127.145.802           | 1.127.145.802                 | 1.480.673.452        |
| Các khoản phải nộp Nhà nước<br>khác                | 1.106.895.782        | 1.092.833.487           | 1.143.613.743                 | 1.056.115.526        |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.137.813.003</b> | <b>3.693.468.475</b>    | <b>4.153.334.395</b>          | <b>2.677.947.083</b> |

**b. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

|                            | 01/01/2025           | Số nộp thừa<br>trong kỳ | Số khấu trừ<br>trong kỳ | 30/09/2025           |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 4.176.480.921        | 80.376.432              | -                       | 4.256.857.353        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.513.669            | -                       | -                       | 5.513.669            |
| <b>Cộng</b>                | <b>4.181.994.590</b> | <b>80.376.432</b>       | <b>-</b>                | <b>4.262.371.022</b> |

**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, 9, 10 Thông tư 219/2013/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 |





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

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 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 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).

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

**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**

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho thửa đất tại xã Trảng Bom, tỉnh 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 |

**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

|   | 30/09/2025             | 01/01/2025             |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí phải trả dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)  | 442.252.967.959        | 441.915.534.977        |
| Chi phí phải trả Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)   | 20.973.710.139         | 15.789.500.928         |
| 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 | 20.819.184.107         | 12.004.874.934         |
| Chi phí phải trả dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP Cần Thơ                                  | 19.070.403.393         | 19.103.651.258         |
| Chi phí phải trả dự án Khu dân cư Tân Thịnh   | 76.954.933.635         | 79.250.233.386         |
| 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   | 190.642.954.019        | 196.696.833.759        |
| Khác  | 115.636.363            | 458.158.415            |
| <b>Cộng</b>   | <b>772.024.023.262</b> | <b>766.413.021.304</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**17. Phải trả khác**

|   | 30/09/2025               | 01/01/2025               |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>  |                          |                          |
| Kinh phí công đoàn  | 57.650.311               | 643.461.427              |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp  | 4.909.506.152            | 6.953.861.437            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn   | 560.981.831.185          | 528.595.843.368          |
| + Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)                                | 168.227.558.873          | 223.024.991.546          |
| + Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Chung cư cao tầng (High Intela)                             | 62.005.431.878           | 63.106.850.188           |
| + Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án Khu Chung cư cao tầng (West Intela)                         | 31.126.998.141           | 31.673.159.341           |
| + Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và mua BĐS thuộc dự án khác                                     | 299.621.842.293          | 210.790.842.293          |
| Thu hộ  | 140.221.843.401          | 141.218.901.255          |
| Phải trả lãi hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát                           | 260.188.646.719          | 292.207.224.770          |
| Phải trả lãi hợp tác đầu tư - khác  | 7.469.573.041            | -                        |
| Phải trả lãi vay, trái phiếu  | 78.939.157.422           | 39.238.332.755           |
| Phải trả khác cho khách hàng thanh lý thuộc các dự án   | 413.070.235.812          | 372.509.550.766          |
| + Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)                       | 220.097.767.208          | 198.603.061.843          |
| + Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela  | 94.338.175.067           | 94.258.528.241           |
| + Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela  | 28.265.446.895           | 27.894.247.478           |
| + Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh                               | 66.871.955.793           | 49.755.069.457           |
| + Phải trả cho khách hàng thanh lý thuộc dự án khác   | 3.496.890.849            | 1.998.643.747            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 115.117.251.302          | 70.341.500.776           |
| + Công ty CP Đầu tư Và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam  | 48.708.699.189           | -                        |
| + Đối tượng khác  | 66.408.552.113           | 70.341.500.776           |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.580.955.695.345</b> | <b>1.451.708.676.554</b> |
| <b>b. Phải trả dài hạn khác</b>   |                          |                          |
| Phải trả vốn hợp tác đầu tư - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát                           | 936.274.740.000          | 936.274.740.000          |
| Phải trả vốn hợp tác đầu tư - khác  | 338.000.000.000          | -                        |
| Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng dự án Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) | 4.395.736.483            | 4.315.608.392            |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.278.670.476.483</b> | <b>940.590.348.392</b>   |
| <b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>   |                          |                          |
| Kinh phí công đoàn  | 57.650.311               | 643.461.427              |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp  | 4.909.506.152            | 6.953.861.437            |
| Phải trả lãi hợp tác đầu tư   | 260.188.646.719          | 292.207.224.770          |
| Phải trả lãi trái phiếu   | 20.968.252.029           | 23.489.352.029           |
| Phải trả lãi vay  | 57.970.905.393           | 15.748.980.726           |
| Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án LDG Sky  | 213.785.126.745          | 165.348.785.941          |
| Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh                                     | 45.042.197.910           | 42.391.706.136           |
| Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án High Intela  | 93.236.756.757           | 88.401.202.188           |
| Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án West Intela  | 27.993.858.695           | 25.712.619.437           |
| Phải trả khách hàng thanh lý thuộc dự án khác   | 1.098.725.247            | 1.198.725.247            |
| Các khoản phải trả khác   | 1.237.231.358            | 2.711.717.444            |
| <b>Cộng</b>   | <b>726.488.857.316</b>   | <b>664.807.636.782</b>   |





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

## 18. Vay và nợ thuê tài chính

|  | Giá trị                | 30/09/2025               | Trong kỳ                |                        | 01/01/2025               |                          |
|--|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |                        | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                    | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                             |                        |                          |                         |                        |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                | 197.940.238.333        | 197.940.238.333          | -                       | 1.633.785.000          | 199.574.023.333          | 199.574.023.333          |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á                          | 43.182.070.351         | 43.182.070.351           | -                       | 15.794.698.619         | 58.976.768.970           | 58.976.768.970           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín -<br>(SACOMBANK) | -                      | -                        | -                       | 79.745.000.000         | 79.745.000.000           | 79.745.000.000           |
| Vay dài hạn đến hạn trả:                           | 536.399.990.000        | 536.399.990.000          | 49.999.978.000          | 199.454.008.000        | 685.854.020.000          | 685.854.020.000          |
| - Trái phiếu LDGH2123002 (*)                       | 186.400.000.000        | 186.400.000.000          | -                       | -                      | 186.400.000.000          | 186.400.000.000          |
| - SACOMBANK  | 349.999.990.000        | 349.999.990.000          | 49.999.978.000          | 199.454.008.000        | 499.454.020.000          | 499.454.020.000          |
| <b>Cộng</b>  | <b>777.522.298.684</b> | <b>777.522.298.684</b>   | <b>49.999.978.000</b>   | <b>296.627.491.619</b> | <b>1.024.149.812.303</b> | <b>1.024.149.812.303</b> |
| <b>b. Vay dài hạn</b>                              |                        |                          |                         |                        |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín -<br>(SACOMBANK) | 349.999.990.000        | 349.999.990.000          | -                       | 199.454.008.000        | 549.453.998.000          | 549.453.998.000          |
| Trái phiếu LDGH2123002 (*)                         | 186.400.000.000        | 186.400.000.000          | -                       | -                      | 186.400.000.000          | 186.400.000.000          |
|  | 536.399.990.000        | 536.399.990.000          | -                       | 199.454.008.000        | 735.853.998.000          | 735.853.998.000          |
| Vay dài hạn đến hạn trả:                           | (536.399.990.000)      | (536.399.990.000)        | (49.999.978.000)        | (199.454.008.000)      | (685.854.020.000)        | (685.854.020.000)        |
| - Trái phiếu LDGH2123002 (*)                       | (186.400.000.000)      | (186.400.000.000)        | -                       | -                      | (186.400.000.000)        | (186.400.000.000)        |
| - SACOMBANK  | (349.999.990.000)      | (349.999.990.000)        | (49.999.978.000)        | (199.454.008.000)      | (499.454.020.000)        | (499.454.020.000)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>                 | <b>(49.999.978.000)</b> | <b>-</b>               | <b>49.999.978.000</b>    | <b>49.999.978.000</b>    |

(\*) 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 cần 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

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

|                                      | 30/09/2025             | 01/01/2025             |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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)      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>186.400.000.000</b> | <b>186.400.000.000</b> |

**c. Số vay quá hạn chưa thanh toán**

|                                     | 30/09/2025             |                       | 01/01/2025             |                       |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                     | Gốc                    | Lãi                   | Gốc                    | Lãi                   |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | 197.940.238.333        | 13.064.343.138        | 199.574.023.333        | 13.064.343.138        |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á           | 43.182.070.351         | 2.185.766.916         | 58.976.768.970         | 2.190.068.297         |
| SACOMBANK                           | 150.000.006.000        | 42.720.795.339        | -                      | 494.569.291           |
| Trái phiếu LDGH2123002              | 186.400.000.000        | 20.968.252.029        | 186.400.000.000        | 23.489.352.029        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>577.522.314.684</b> | <b>78.939.157.422</b> | <b>444.950.792.303</b> | <b>39.238.332.755</b> |

**Lý do chưa thanh toán**

Khoản vay này chưa được thanh toán do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính.

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Số dư đầu kỳ       | 40.895.054.128        |
| Trích lập trong kỳ | -                     |
| Sử dụng trong kỳ   | (929.384.385)         |
| Số dư cuối kỳ      | <b>39.965.669.743</b> |

**20. Dự phòng phải trả dài hạn**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

## 21. Vốn chủ sở hữu

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

| Khoản mục   | Vốn điều lệ              | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ            | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Lợi ích cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Tổng cộng                |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước   | 2.569.725.850.000        | (66.000.000)            | (7.652.400.000)         | 37.040.429.688           | 117.800.409.227             | 922.699                               | 2.716.849.211.614        |
| Lợi nhuận/(lỗ) trong năm  | -                        | -                       | -                       | -                        | (1.505.751.880.180)         | 33.442                                | (1.505.751.846.738)      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>   | <b>2.569.725.850.000</b> | <b>(66.000.000)</b>     | <b>(7.652.400.000)</b>  | <b>37.040.429.688</b>    | <b>(1.387.951.470.953)</b>  | <b>956.141</b>                        | <b>1.211.097.364.876</b> |
| Số dư đầu kỳ  | 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 trong kỳ  | -                        | -                       | -                       | -                        | 15.598.700.658              | (2.589)                               | 15.598.698.069           |
| Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang<br>lợi nhuận sau thuế (*)   | -                        | -                       | -                       | (37.040.429.688)         | 37.040.429.688              | -                                     | -                        |
| Kết chuyển thặng dư vốn cổ phần sang<br>lợi nhuận sau thuế (*)  | -                        | 66.000.000              | -                       | -                        | (66.000.000)                | -                                     | -                        |
| Thu hồi cổ phiếu đã phát hành thuộc<br>chương trình ESOP và cổ phiếu bằng<br>cổ tức phát sinh kèm theo (**) | -                        | -                       | (5.914.960.000)         | -                        | 5.914.960.000               | -                                     | -                        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>  | <b>2.569.725.850.000</b> | <b>-</b>                | <b>(13.567.360.000)</b> | <b>-</b>                 | <b>(1.329.463.380.607)</b>  | <b>953.552</b>                        | <b>1.226.696.062.945</b> |

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

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





## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

## 21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

## b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                           | Tỷ lệ vốn góp | 30/09/2025        | 01/01/2025        |
|---------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 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

|                           | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 |
|---------------------------|---|---|
| Vốn đầu tư 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

|  | 30/09/2025  | 01/01/2025  |
|--|-------------|-------------|
| 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   | 765.240     |
| - Cổ phiếu phổ thông   | 1.356.736   | 765.240     |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành  | 255.615.849 | 256.207.345 |
| - Cổ phiếu phổ thông   | 255.615.849 | 256.207.345 |
| Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND  |             |             |

## e. Các quỹ của doanh nghiệp

|                       | 30/09/2025 | 01/01/2025     |
|-----------------------|------------|----------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | -          | 37.040.429.688 |

## 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     | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 |
|--|------------------------|-----------------------|---|---|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>    |                        |                       |   |   |
| Doanh thu bán hàng hóa bất động sản              | 26.653.780.157         | 16.536.346.390        | 112.184.102.300                                   | 172.513.096.616                                   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản | -                      | -                     | -   | 2.352.332.208                                     |
| Doanh thu hoạt động khác                         | 100.000.000.000        | 7.952.491             | 100.000.000.000                                   | 8.341.285.824                                     |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>126.653.780.157</b> | <b>16.544.298.881</b> | <b>212.184.102.300</b>                            | <b>183.206.714.648</b>                            |

## Các khoản giảm trừ doanh thu

|                     |               |                |                |                 |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
| Hàng bán bị trả lại | 5.110.177.759 | 41.732.710.231 | 10.003.186.276 | 357.781.737.491 |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

|   | Quý III<br>năm nay     | Quý III<br>năm trước    | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|---|------------------------|-------------------------|---|---|
| <i>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>    |                        |                         |   |   |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa<br>bất động sản              | 21.543.602.398         | (25.196.363.841)        | 102.180.916.024   | (185.268.640.875)                                       |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch<br>vụ môi giới bất động sản | -                      | -                       | -   | 2.352.332.208   |
| Doanh thu thuần hoạt động khác                            | 100.000.000.000        | 7.952.491               | 100.000.000.000   | 8.341.285.824   |
| <b>Cộng</b>   | <b>121.543.602.398</b> | <b>(25.188.411.350)</b> | <b>202.180.916.024</b>                                  | <b>(174.575.022.843)</b>                                |

2. Giá vốn hàng bán

|   | Quý III<br>năm nay    | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa bất động<br>sản đã bán       | 10.316.535.103        | (5.976.238.924)      | 30.786.266.082  | 10.501.701.828  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ môi<br>giới bất động sản | -                     | 2.069.672.983        | -   | 4.387.504.937   |
| Giá vốn hoạt động khác                            | 39.437.630.330        | 4.690.849.115        | 39.437.630.330  | 23.788.493.335  |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                    | -                     | (1.176.358.857)      | 36.230.445.468  | (22.995.794.289)  |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>49.754.165.433</b> | <b>(392.075.683)</b> | <b>106.454.341.880</b>                                  | <b>15.681.905.811</b>                                   |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                            | Quý III<br>năm nay | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|----------------------------|--------------------|----------------------|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.712.259          | 3.274.855            | 4.733.478   | 10.823.711  |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.712.259</b>   | <b>3.274.855</b>     | <b>4.733.478</b>  | <b>10.823.711</b>                                       |

4. Chi phí tài chính

|                                  | Quý III<br>năm nay    | Quý III<br>năm trước  | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|---|---|
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu  | 16.759.578.589        | 13.978.042.984        | 40.121.732.342  | 41.172.178.217  |
| Chi phí phát hành trái phiếu     | -                     | -                     | -   | (4.000.000.000)   |
| Phân chia lợi ích hợp tác đầu tư | -                     | 27.112.653.887        | 26.969.869.797  | 91.021.052.330  |
| Chi phí tài chính khác           | 87.101.545            | 53.883.455            | 300.895.476   | 81.825.182  |
| <b>Cộng</b>                      | <b>16.846.680.134</b> | <b>41.144.580.326</b> | <b>67.392.497.615</b>                                   | <b>128.275.055.729</b>                                  |

5. Chi phí bán hàng

|                           | Quý III<br>năm nay   | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|---|---|
| Chi phí nhân viên         | 1.141.598.211        | 1.033.665.639        | 3.451.873.312   | 4.782.772.650   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | -                    | 164.692.102          | -   | 394.829.338   |
| Chi phí bằng tiền khác    | 644.205.173          | 129.564.075          | 1.093.408.669   | 6.270.530.767   |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.785.803.384</b> | <b>1.327.921.816</b> | <b>4.545.281.981</b>                                    | <b>11.448.132.755</b>                                   |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                            | Quý III<br>năm nay   | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|---|---|
| Chi phí nhân viên          | 4.205.371.771        | 4.692.660.963        | 12.272.237.949  | 15.579.008.573  |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng   | 2.015.832            | 2.015.832            | 6.047.496   | 11.405.147  |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 4.241.630            | 45.079.167           | 62.368.701  | 174.017.871   |
| Chi phí dự phòng           | -                    | -                    | 44.769.381.193  | 116.029.973.947   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 1.121.260.090        | 827.392.634          | 5.188.958.589   | 5.928.947.240   |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.028.448.998        | 2.028.448.998        | 6.085.346.994   | 6.085.346.994   |
| Phí và lệ phí              | -                    | -                    | 8.000.000   | 8.000.000   |
| Chi phí khác               | 24.285.675           | 57.873.109           | 208.080.040   | 130.672.615   |
| <b>Cộng</b>                | <b>7.385.623.996</b> | <b>7.653.470.703</b> | <b>68.600.420.962</b>                                   | <b>143.947.372.387</b>                                  |

**7. Thu nhập khác**

|   | Quý III<br>năm nay    | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|---|---|
| Tiền phạt thu được                      | 63.117.216.140        | 55.479.884           | 63.117.216.140  | 173.371.019   |
| Thanh lý, nhượng bán tài sản cố<br>định | -                     | 2.727.273            | -   | 2.727.273   |
| Các khoản khác                          | 279.727.885           | 218.275.455          | 741.589.492   | 557.484.136   |
| <b>Cộng</b>                             | <b>63.396.944.025</b> | <b>276.482.612</b>   | <b>63.858.805.632</b>                                   | <b>733.582.428</b>                                      |

**8. Chi phí khác**

|                                 | Quý III<br>năm nay   | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|---|---|
| Phạt VPHC, thuế ...             | 975.358.596          | 874.793.547          | 1.858.861.617   | 2.491.278.759   |
| Phạt thanh lý, vi phạm hợp đồng | 188.933.148          | 3.535.267.772        | 1.407.148.402   | 4.338.610.947   |
| Các khoản khác                  | 168.871.275          | 2.050.524            | 177.019.423   | 4.659.269   |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1.333.163.019</b> | <b>4.412.111.843</b> | <b>3.443.029.442</b>                                    | <b>6.834.548.975</b>                                    |

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                            | Quý III<br>năm nay   | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|---|---|
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng   | 2.015.832            | 2.015.832            | 6.047.496   | 11.405.147  |
| Chi phí nhân công          | 5.346.969.982        | 5.726.326.602        | 15.724.111.261  | 20.361.781.223  |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.028.448.998        | 2.028.448.998        | 6.085.346.994   | 6.085.346.994   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ      | 4.241.630            | 45.079.167           | 62.368.701  | 174.017.871   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 1.121.260.090        | 992.084.736          | 5.188.958.589   | 6.323.776.578   |
| Chi phí khác               | 668.490.848          | 187.437.184          | 1.309.488.709   | 6.409.203.382   |
| <b>Cộng</b>                | <b>9.171.427.380</b> | <b>8.981.392.519</b> | <b>28.376.321.750</b>                                   | <b>39.365.531.195</b>                                   |





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2025

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

|  | Quý III<br>năm nay | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|--|--------------------|----------------------|---|---|
| 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          | (1.988.398.368)      | 10.185.185  | (6.791.275.292)   |

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            | 107.827.824.130 | (77.066.264.320)  |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                             | (5.391.391.207) | -                 |
| Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 102.436.432.923 | (77.066.264.320)  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ         | 255.615.849     | 256.207.345       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                    | 401             | (301)             |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                  | 401             | (301)             |

Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III năm nay tăng 184.894.088.450 VND, tương đương 239,92% so với số liệu cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu do các khoản giảm trừ doanh thu và chi phí tài chính của Quý này giảm trong khi doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ và thu nhập khác của Quý này tăng 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

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai  
Không phát sinh
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng  
Không phát sinh
- Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

|  | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|--|---|---|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | -   | 75.200.000.000  |

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

|  | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|--|---|---|
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 296.627.491.619   | 147.359.000.000   |

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

**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.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

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

**Bên liên quan**

Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Minh Khang

Ông Nguyễn Quang Ninh

Ông Trần Thành Hiếu

Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Trần Công Luận

Ông Lê Phong Khánh Bảo

Ông Lê Khắc Trọng

Bà Lê Thị Phương Uyên

**Mối quan hệ**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị (đến ngày 26/06/2025)

Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)

Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)

Thành viên HĐQT (từ ngày 26/06/2025)

Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ mới từ ngày 26/06/2025)

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/09/2025)

Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15/09/2025)

Kế toán trưởng

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

|  | Quý III<br>năm nay | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30<br>tháng 09 năm 2024 |
|--|--------------------|----------------------|---|---|
| <b>Ông Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/06/2025)</b> |                    |                      |   |   |
| Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ                  | -                  | -                    | 11.047.000  | -   |
| <b>Ông Lê Khắc Trọng (đến ngày 15/09/2025)</b>     |                    |                      |   |   |
| Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ                  | -                  | 9.700.000            | -   | 9.700.000   |
| <b>Số dư với các bên liên quan:</b>                |                    |                      | <b>30/09/2025</b>                                       | <b>01/01/2025</b>                                       |
| <b>Ông Ngô Văn Minh</b>                            |                    |                      |   |   |
| Phải trả ngắn hạn khác                             |                    |                      | 487.548.912   | 487.548.912   |
| <b>Ông Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/06/2025)</b> |                    |                      |   |   |
| Phải trả ngắn hạn khác                             |                    |                      | -   | 543.780.657   |
| <b>Ông Trần Thành Hiếu</b>                         |                    |                      |   |   |
| Phải thu ngắn hạn khác                             |                    |                      | 2.700.000.000   | 2.700.000.000   |
| Phải trả ngắn hạn khác                             |                    |                      | 487.548.911   | 487.548.911   |
| <b>Ông Nguyễn Văn Minh (từ ngày 26/06/2025)</b>    |                    |                      |   |   |
| Phải thu ngắn hạn khác                             |                    |                      | 700.000.000   | -   |
| <b>Ông Lê Phong Khánh Bảo (từ ngày 15/09/2025)</b> |                    |                      |   |   |
| Phải trả ngắn hạn khác                             |                    |                      | 53.516.743  | -   |
| <b>Bà Lê Thị Phương Uyên</b>                       |                    |                      |   |   |
| Phải trả ngắn hạn khác                             |                    |                      | 246.100.000   | 246.100.000   |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG VÀ CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2025

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

Thù lao Hội đồng Quản trị và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc như sau:

| Họ và tên                                      | Quý III<br>năm nay | Quý III<br>năm trước | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>09 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 30 tháng<br>09 năm 2024 |
|--|--------------------|----------------------|---|---|
| Ông Ngô Văn Minh                               | 262.240.000        | 201.505.000          | 796.097.273   | 740.908.095   |
| Ông Nguyễn Minh Khang (đến<br>ngày 26/06/2025) | -                  | 171.505.000          | 60.000.000  | 706.622.381   |
| Ông Trần Công Luận                             | 241.240.000        | 191.435.000          | 745.801.818   | 807.266.666   |
| Ông Nguyễn Quang Ninh                          | -                  | -                    | 60.000.000  | -   |
| Ông Trần Thành Hiếu                            | -                  | -                    | 60.000.000  | -   |
| Ông Nguyễn Văn Minh (từ ngày<br>26/06/2025)    | 101.041.831        | -                    | 101.041.831   | -   |
| Ông Lê Phong Khánh Bảo (từ<br>ngày 15/09/2025) | 21.149.565         | -                    | 21.149.565  | -   |
| Ông Lê Khắc Trọng (đến ngày<br>15/09/2025)     | -                  | 155.190.000          | -   | 650.538.571   |
| Bà Lê Thị Phương Uyên                          | 212.205.000        | 193.533.636          | 601.175.909   | 465.123.939   |

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 được Chủ tịch Hội đồng Quản trị phê duyệt và phát hành.

Người lập biểu

**LÊ THỊ KIM TIẾN**

Kế toán trưởng

**LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN**

Đồng Nai, ngày 30 tháng 10 năm 2025  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**NGÔ VĂN MINH**