



LONG GIANG
LAND



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV/2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		594,914,900,180	673,993,152,613
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10,285,835,994	5,677,043,366
Tiền	111		10,285,835,994	5,677,043,366
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,425,325	1,425,325
Chứng khoán kinh doanh	121		1,425,325	1,425,325
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		164,950,132,846	275,365,156,208
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	150,272,613,238	264,970,532,489
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	6,813,068,505	8,102,024,060
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	48,800,516,340	63,303,548,211
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	21,990,783,266	18,505,610,487
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(62,926,848,503)	(79,597,586,908)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	81,027,869
Hàng tồn kho	140	11	409,951,268,401	385,604,016,413
Hàng tồn kho	141		409,951,268,401	386,894,726,854
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1,290,710,441)
Tài sản ngắn hạn khác	150		9,726,237,614	7,345,511,301
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	19,951,125	15,158,330
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,016,443,195	6,640,509,677
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	689,843,294	689,843,294
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		823,358,030,339	721,559,109,604
Các khoản phải thu dài hạn	210		443,808,925,500	456,738,590,250
Phải thu dài hạn khác	216	10	443,808,925,500	456,738,590,250
Tài sản cố định	220		1,167,519,038	987,377,159
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1,167,519,038	287,811,237
- Nguyên giá	222		26,007,448,780	16,987,745,119
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24,839,929,742)	(16,699,933,882)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	-	699,565,922
- Nguyên giá	225		-	8,295,428,957
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(7,595,863,035)
Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		160,000,000	160,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160,000,000)	(160,000,000)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		262,731,958,408	262,731,958,408
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6	262,731,958,408	262,731,958,408
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6	26,846,596,000	26,846,596,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
Tài sản dài hạn khác	260		115,649,627,393	1,101,183,787
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	115,649,627,393	1,101,183,787
TỔNG TÀI SẢN	270		1,418,272,930,519	1,395,552,262,217

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		722,286,902,979	718,492,564,661
Nợ ngắn hạn	310		504,685,109,984	647,317,065,510
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	78,896,354,069	95,280,709,508
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	5,548,811,815	7,848,976,540
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	60,070,734,998	67,014,552,730
Phải trả người lao động	314		375,918,369	842,726,514
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	801,273,426	1,180,681,094
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	67,924,499,648	206,901,946,818
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	273,492,001,262	250,109,711,779
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	21	17,575,516,397	18,137,760,527
Nợ dài hạn	330		217,601,792,995	71,175,499,151
Phải trả dài hạn khác	337	15	140,234,161,677	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	77,367,631,318	71,175,499,151
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		695,986,027,540	677,059,697,556
Vốn chủ sở hữu	410	23	695,986,027,540	677,059,697,556
Vốn góp của chủ sở hữu	411		515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515,000,000,000	515,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,425,992,965	1,425,992,965
Cổ phiếu quỹ	415		(43,500,000)	(43,500,000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42,696,514,304	42,696,514,304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		20,954,525,811	20,954,525,811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		115,952,494,460	97,026,164,476
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		97,026,164,476	152,547,432,090
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18,926,329,984	(55,521,267,614)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1,418,272,930,519	1,395,552,262,217

Hà Nội ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2025		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý 4/2025	Quý 4/2024	Năm 2025	Năm 2024
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3,992,187,816	3,915,152,290	49,592,079,625	44,908,822,785
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3,992,187,816	3,915,152,290	49,592,079,625	44,908,822,785
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3,822,962,316	4,486,694,931	48,758,645,056	44,718,100,146
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		169,225,500	(571,542,641)	833,434,569	190,722,639
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	33,613,528,783	1,650,860,779	54,413,162,671	2,023,869,510
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	9,710,407,891	9,559,371,373	31,797,048,073	30,064,573,151
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		8,428,332,394	7,344,698,507	28,478,515,812	19,580,223,242
8.	Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5,765,170,729	6,467,386,530	5,891,596,489	18,265,739,748
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18,307,175,663	(14,947,439,765)	17,557,952,678	(46,115,720,750)
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	4,207,232,440	34,201,293	9,864,963,449	133,815,969
12.	Chi phí khác	32	VI.7	6,013,304,915	871,282,933	8,496,586,143	10,062,945,802
13.	Lợi nhuận khác	40		(1,806,072,475)	(837,081,640)	1,368,377,306	(9,929,129,833)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16,501,103,188	(15,784,521,405)	18,926,329,984	(56,044,850,583)
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.20	-	-	-	-
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16,501,103,188	(15,784,521,405)	18,926,329,984	(56,044,850,583)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng



Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		18,926,329,984	(56,044,850,583)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		544,132,825	1,074,479,844
Các khoản dự phòng	03		(17,961,448,846)	2,669,296,704
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(54,413,162,671)	(3,005,639,508)
Chi phí lãi vay	06		28,478,515,812	30,064,768,676
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay	08		(24,425,632,896)	(25,241,944,867)
đổi vốn lưu động				
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		158,903,554,649	(2,019,874,862)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(23,056,541,547)	(32,344,545,847)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay	11		(18,394,928,051)	(4,379,974,123)
phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)				
(Tăng) chi phí trả trước	12		(114,553,236,401)	(33,262,828)
Tiền lãi vay đã trả	14		(27,309,727,284)	(25,290,122,064)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8,923,745,757)	(7,571,821,365)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	(253,917,906)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(562,244,130)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		(58,322,501,417)	(97,135,463,862)
doanh				

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư

Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(724,274,704)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	8,181,818
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(24,100,000,000)	(11,000,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	19,202,848,550
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(101,397,618,000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	106,563,170,046	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	52,083,548,975	4,522,232,709
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32,424,826,317	12,733,263,077

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính

Tiền thu từ đi vay	33	353,332,192,367	191,378,113,537	
Tiền trả nợ gốc vay	34	(322,494,235,483)	(109,573,760,001)	
Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35	(331,489,156)	(305,990,004)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	30,506,467,728	81,498,363,532	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	4,608,792,628	(2,903,837,253)	
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	5,677,043,366	8,580,880,619
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	10,285,835,994	5,677,043,366

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2024 là 515.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười lăm tỷ đồng) chia thành 51.500.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 43 người (tại ngày 31/12/2024 là 34 người).

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

1.4 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG KỲ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong kỳ, công ty không phát sinh doanh thu bán bất động sản. Doanh thu kỳ này của Công ty chủ yếu từ hoạt động bán hàng hóa cho bên liên quan và doanh thu tiền điện nước từ dịch vụ quản lý tòa nhà đối với bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

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

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 02 chi nhánh trực thuộc và 1 văn phòng đại diện

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	Số nhà 35/11, đường Trần Đình Xu, phường Cầu Kho, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang tại Thành phố Cần Thơ	Lô C, khu vực 3, đường Trần Quang Khải, Phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ

1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được công bố. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập là Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của văn phòng Công ty bao gồm số liệu của các chi nhánh.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Chứng khoán kinh doanh (tiếp)

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng Quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng Quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thoả thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thoả thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

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

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

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; 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 chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thiện công việc.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh thu xác định tương đối chắc;
- 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 kết thúc kỳ kế toán;
- 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 hoạt động tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

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

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm:
- Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	640,622,605	354,287,661
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9,645,213,389	5,322,755,705
Cộng	10,285,835,994	5,677,043,366

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	19,951,125	15,158,330
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19,951,125	15,158,330
Dài hạn	115,649,627,393	1,101,183,787
- Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1,138,344,643	1,101,183,787
- Chênh lệch giá trị góp vốn Dự án Việt Hưng (*)	114,511,282,750	-
Cộng	115,669,578,518	1,116,342,117

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1,425,325	2,552,000	-	1,623,600
Cộng	1,425,325	2,552,000	-	1,623,600

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262,731,958,408	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144,000,000,000	-	(*)	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BDS Rivera Homes	9,800,000,000	-	(*)	(*)
+ Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	108,931,958,408	-	(*)	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	26,846,596,000	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
+ Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10,000,000,000	(10,000,000,000)	(*)	(*)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG
Số 173, Đường Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2025
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
Mẫu số B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

+ Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3,000,000,000	(*)	3,000,000,000	(3,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13,846,596,000	(*)	13,846,596,000	(13,846,596,000)	(*)
Cộng	289,578,554,408	(*)	289,578,554,408	(26,846,596,000)	(*)

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1,003,049	49.46%	1,003,049	49.46%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14,400,000	48.00%	14,400,000	48.00%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980,000	49.00%	980,000	49.00%
- Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1,000,000	10.00%	1,000,000	10.00%
- Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300,000		300,000	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525,060	1.47%	525,060	1.47%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	7,597,285,355	-	6,082,414,646	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	57,846,095	-	57,846,095	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	7,048,581,569	-	5,533,710,860	-
- Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	490,857,691	-	490,857,691	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	142,675,327,883	(55,510,634,014)	258,888,117,843	(64,729,887,407)
- Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61,795,091,396	(2,578,911,310)	61,795,091,396	(2,578,911,310)
- Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4,832,505,751	(3,937,872,450)	4,980,010,669	(3,937,872,450)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	7,227,814,315	-	17,322,755,150	(9,219,253,393)
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	2,815,387,080	(2,815,387,080)	6,842,349,375	(6,842,349,375)
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6,807,724,175	-	6,807,724,175	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	19,242,360,000	(3,851,621,039)	19,242,360,000	(3,851,621,039)
- Phải thu về chuyển nhượng cổ phần CTCP Minh Phát	-	-	101,562,618,000	-
- Các khách hàng khác	18,253,834,484	-	18,634,598,396	(16,599,269,158)
Cộng	150,272,613,238	(55,510,634,014)	264,970,532,489	(64,729,887,407)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho các bên liên quan	200,000,000	-	2,949,393,198	(2,749,393,198)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	-	2,749,393,198	(2,749,393,198)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200,000,000	-	200,000,000	-
Trả trước cho các người bán khác	6,613,068,505	(2,282,255,250)	5,152,630,862	(2,282,255,250)
- Công ty TNHH Tư vấn đại học xây dựng	1,800,000,000	-	500,000,000	-
- Các đối tượng khác	4,813,068,505	(2,282,255,250)	4,652,630,862	(2,282,255,250)
Cộng	6,813,068,505	(2,282,255,250)	8,102,024,060	(5,031,648,448)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay bên liên quan	-	-	4,702,091,814	(4,702,091,814)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	-	-	4,702,091,814	(4,702,091,814)
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	48,800,516,340	(5,121,460,239)	58,601,456,397	(5,121,460,239)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	1,301,963,657	-	1,451,963,657	-
- Ông Mai Thanh Phương	2,658,473,610	(2,658,473,610)	2,658,473,610	(2,658,473,610)
- Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)	22,000,000,000	-	22,000,000,000	-
- Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	18,500,000,000	-	28,000,000,000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	4,340,079,073	(2,462,986,629)	4,491,019,130	(2,462,986,629)
Cộng	48,800,516,340	(5,121,460,239)	63,303,548,211	(9,823,552,053)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	21,990,783,266	(12,499,000)	18,505,610,487	(12,499,000)
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>2,614,825,708</i>	-	<i>1,796,987,272</i>	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,871,984,615	-	1,534,146,179	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	742,841,093	-	262,841,093	-
<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>19,375,957,558</i>	-	<i>16,708,623,215</i>	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	261,164,915	-	164,187,733	-
- Phải thu lãi cho vay	5,466,065,564	-	3,787,869,213	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	12,064,929,758	-	6,572,670,056	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	-	5,000,552,000	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1,583,797,321	(12,499,000)	1,183,344,213	(12,499,000)
Dài hạn	443,808,925,500	-	456,738,590,250	-
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>435,295,715,500</i>	-	<i>448,409,380,250</i>	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	435,295,715,500	-	448,409,380,250	-
<i>Dự án khu đô thị Việt Hưng (1)</i>	<i>429,873,785,500</i>	-	<i>448,409,380,250</i>	-
<i>Các khoản khác</i>	<i>5,421,930,000</i>	-	-	-
<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	<i>8,513,210,000</i>	-	<i>8,329,210,000</i>	-
- Ký cược, ký quỹ	8,513,210,000	-	8,329,210,000	-
+ Dự án Rivera Park Cầu Thơ	8,279,210,000	-	8,279,210,000	-
+ Ký quỹ thuế tài chính	234,000,000	-	50,000,000	-
Cộng	465,799,708,766	(12,499,000)	475,244,200,737	(12,499,000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(1) Khoản hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội (“Dự án Việt Hưng”) theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 0406/20210/HĐ-HTKD/LGL-LGG ngày 04/06/2010 và Phụ lục số 01/2019/PLHĐ/LGG-LGL ngày 01/07/2019, Phụ lục số 02/PLHĐ/LGL-LGG ngày 25/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang (LGG).

Dự án Việt Hưng đã được gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 23/08/2023 theo quyết định số 4216/QĐ-UBND ngày 23/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do nguyên nhân bất khả kháng dịch bệnh Covid-19. Ngày 19/12/2024, Dự án Việt Hưng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh quy hoạch cục bộ theo quyết định số 6520/QĐ-UBND. Ngày 03/07/2025 UBND TP Hà Nội có văn bản số 10103/VP-NNMT Về việc kết quả thực hiện Quyết định kéo dài thời gian sử dụng đất 24 tháng đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang tại dự án. Hiện nay Công ty đang thực hiện triển khai dự án theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	117,681,495,302	-	94,809,925,598	-
Dự án Rivera Park Cầu Thơ (1)	110,415,562,916	-	88,750,040,932	-
Các dự án khác	7,265,932,386	-	6,059,884,666	-
Hàng hóa	-	-	1,290,710,441	(1,290,710,441)
Hàng hóa bất động sản	292,269,773,099	-	290,794,090,815	-
Dự án Thành Thái (2)	280,529,198,788	-	279,053,516,504	-
+ Lô A	3,270,800,344	-	2,044,268,386	-
+ Lô C	277,258,398,444	-	277,009,248,118	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	11,740,574,311	-	11,740,574,311	-
Cộng	409,951,268,401	-	386,894,726,854	(1,290,710,441)

(1) Dự án "Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cầu Thơ" có quy mô 6.228m² để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. UBND thành phố Cầu Thơ đã có Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, theo đó tiến độ thực hiện dự án là 27 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đủ diện tích theo quy hoạch được duyệt. UBND quận Ninh Kiều đã có Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 28/03/2025 về việc phê duyệt "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500". Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng theo quy định.

(2) Dự án đầu tư xây dựng chung cư Thành Thái theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0104/HTKD/LGL - VIE "V/v Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Thành Thái tại Khu đất B29 số 7/28 đường Thành Thái, phường Diên Hồng, TP. Hồ Chí Minh" ngày 01 tháng 4 năm 2014 ký giữa Công ty với Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam - Vietradico. Tòa nhà chung cư lô C dự án Thành Thái (288 căn hộ kèm cơ sở hạ tầng) đã được cam kết bán toàn bộ cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận 10 theo Hợp đồng mua bán ngày 13/12/2018, giá trị hợp đồng tạm tính là 252 tỷ VND (bao gồm thuế GTGT). Ngày 23/08/2025 UBND TP Hồ Chí Minh có văn bản số 1309/UBND-ĐT về việc thống nhất giá trị đầu tư xây dựng lô C dự án Thành Thái với giá trị là: 289.994.797.053 đồng. Ngày 26/08/2025 UBND TP Hồ Chí Minh có văn bản số 1358/UBND-ĐT về việc mua lại 288 căn hộ lô C Khu chung cư Thành Thái. Hiện nay Công ty đang phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh để thực hiện các thủ tục để được thanh toán giá trị 288 căn hộ lô C theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

12. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	200,000,000	(200,000,000)	7,651,485,012	(7,651,485,012)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	-	-	7,451,485,012	(7,451,485,012)
Các tổ chức và cá nhân khác				
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	58,699,886,208	(58,699,886,208)	72,202,111,896	(71,946,101,896)
- Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	5,586,161,832	(5,586,161,832)	5,586,161,832	(5,586,161,832)
- Công ty Cổ phần Long Việt	956,866,074	(956,866,074)	956,866,074	(956,866,074)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	235,628,628	(235,628,628)	235,628,628	(235,628,628)
- Công ty Xây dựng số 1	1,704,662,296	(1,704,662,296)	1,704,662,296	(1,704,662,296)
- Công ty Delta	2,700,617,731	(2,700,617,731)	2,700,617,731	(2,700,617,731)
- Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	725,814,494	(725,814,494)	725,814,494	(725,814,494)
- Công ty Cầu 12	681,210,289	(681,210,289)	681,210,289	(681,210,289)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	828,693,477	(828,693,477)	828,693,477	(828,693,477)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	644,405,913	(644,405,913)	644,405,913	(644,405,913)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	4,231,573,709	(4,231,573,709)	1,416,186,629	(1,416,186,629)
- Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội	3,851,621,039	(3,851,621,039)	3,851,621,039	(3,851,621,039)
- Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	-	-	9,219,253,393	(9,219,253,393)
- Phái thu các tổ chức và cá nhân khác	3,937,872,450	(3,937,872,450)	3,937,872,450	(3,937,872,450)
	2,578,911,310	(2,578,911,310)	2,578,911,310	(2,578,911,310)
Cộng	8,335,236,284	(8,335,236,284)	15,433,595,659	(15,177,585,659)
	58,899,886,208	(58,899,886,208)	79,853,596,908	(79,597,586,908)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYỄN GIÁ			
01/01/2025	16,522,662,909	465,082,210	16,987,745,119
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	1,399,131,818	6,896,297,139	8,295,428,957
- Tặng khác	689,856,000	34,418,704	724,274,704
31/12/2025	18,611,650,727	7,395,798,053	26,007,448,780
HAO MÓN LŨY KẾ			
01/01/2025	(16,234,851,672)	(465,082,210)	(16,699,933,882)
- Khấu hao trong kỳ	(543,516,002)	(616,823)	(544,132,825)
- Tặng khác	(699,565,896)	(6,896,297,139)	(7,595,863,035)
31/12/2025	(17,477,933,570)	(7,361,996,172)	(24,839,929,742)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	-	-	-
01/01/2025	287,811,237	-	287,811,237
31/12/2025	1,133,717,157	33,801,881	1,167,519,038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	1,399,131,816	6,896,297,141	8,295,428,957
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(1,399,131,816)	(6,896,297,141)	(8,295,428,957)
31/12/2025	-	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
01/01/2025	(699,565,894)	(6,896,297,141)	(7,595,863,035)
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	699,565,894	6,896,297,141	7,595,863,035
31/12/2025	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	699,565,922	-	699,565,922
31/12/2025	-	-	-

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm Quản lý Bất động sản <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	160,000,000	160,000,000
31/12/2025	160,000,000	160,000,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	(160,000,000)	(160,000,000)
31/12/2025	(160,000,000)	(160,000,000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	-	-
31/12/2025	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	9,295,185,329	9,295,185,329	23,859,936,757	23,859,936,757
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,607,135,198	1,607,135,198	5,580,176,187	5,580,176,187
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,899,079,189	3,899,079,189	3,899,079,189	3,899,079,189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111,687,261	111,687,261	111,687,261	111,687,261
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3,677,283,681	3,677,283,681	3,545,731,881	3,545,731,881
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	-	-	10,723,262,239	10,723,262,239
Phải trả các nhà cung cấp khác	69,601,168,740	69,601,168,740	71,420,772,751	71,420,772,751
- Công ty Cổ phần Bất động sản Mecco	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	4,792,657,365	4,792,657,365	4,471,867,745	4,471,867,745
- Công ty TNHH Bình Yên	9,018,905,012	9,018,905,012	9,018,905,012	9,018,905,012
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường	1,906,041,899	1,906,041,899	4,827,961,585	4,827,961,585
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	9,023,262,239	9,023,262,239	-	-
- Các nhà cung cấp khác	29,953,499,455	29,953,499,455	38,195,235,639	38,195,235,639
Cộng	78,896,354,069	78,896,354,069	95,280,709,508	95,280,709,508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2,701,342,291	2,701,342,291	2,701,342,291	2,701,342,291
- Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	2,176,527,317	2,176,527,317	2,176,527,317	2,176,527,317
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	0	-	2,015,918,225	2,015,918,225
- Các khách hàng khác	670,942,207	670,942,207	955,188,707	955,188,707
Cộng	5,548,811,815	5,548,811,815	7,848,976,540	7,848,976,540

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

	01/01/2025		Số đã thực nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		31/12/2025	
	VND	VND	Số phải nộp trong kỳ VND	VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	VND	VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	40,548,488,309		89,376,001		8,923,745,757		31,714,118,553	
- Thuế thu nhập cá nhân	2,258,915,085		1,667,861,494		-		3,926,776,579	
- Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657		-		-		45,339,657	
- Các loại thuế khác	-		3,000,000		3,000,000		-	
- Phạt chậm nộp thuế	24,161,809,679		222,690,530		-		24,384,500,209	
Cộng	67,014,552,730		1,982,928,025		8,926,745,757		60,070,734,998	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC (TIẾP)

	01/01/2025		Số phải thu trong kỳ		Số đã thực thu trong kỳ		31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu							
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	689,843,294	-	-	-	-	-	689,843,294
Cộng	689,843,294	-	-	-	-	-	689,843,294

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung

	31/12/2025				01/01/2025							
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Số có khả năng trả nợ			
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	273,492,001,262	273,492,001,262	303,045,961,177	279,663,671,694	250,109,711,779	250,109,711,779	249,803,721,775	1,572,606,731	16,000,000,000	4,338,990,000	4,338,990,000	250,109,711,779
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>273,492,001,262</i>	<i>273,492,001,262</i>	<i>303,020,462,025</i>	<i>279,332,182,538</i>	<i>249,803,721,775</i>	<i>249,803,721,775</i>	<i>1,572,606,731</i>	<i>16,000,000,000</i>	<i>4,338,990,000</i>	<i>4,338,990,000</i>	<i>4,338,990,000</i>	<i>250,109,711,779</i>
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	2,595,000,000	2,595,000,000	1,100,000,000	77,606,731	1,572,606,731	1,572,606,731	-	-	-	-	-	1,572,606,731
- Công ty CPĐT TMDV Xuân Thủy	16,270,000,000	16,270,000,000	8,440,000,000	8,170,000,000	16,000,000,000	16,000,000,000	-	-	-	-	-	16,000,000,000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	4,338,990,000	4,338,990,000	-	-	4,338,990,000	4,338,990,000	-	-	-	-	-	4,338,990,000
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt	4,779,220,533	4,779,220,533	-	-	4,779,220,533	4,779,220,533	-	-	-	-	-	4,779,220,533
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội	254,155,343	254,155,343	-	-	3,723,844,657	3,978,000,000	-	-	-	-	-	3,978,000,000
- Công ty CP BĐS May Thêu Việt Hưng	4,010,000,000	4,010,000,000	2,650,000,000	-	1,360,000,000	1,360,000,000	-	-	-	-	-	1,360,000,000
- Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	14,450,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,921,873,974	3,921,873,974	25,793,758,357	28,121,884,383	6,250,000,000	6,250,000,000	-	-	-	-	-	6,250,000,000
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	42,500,000,000	42,500,000,000	58,670,000,000	40,260,000,000	24,090,000,000	24,090,000,000	-	-	-	-	-	24,090,000,000
- Công ty cổ phần tư bỏ đi tích và thiết bị văn hóa trung ương	-	-	-	600,000,000	600,000,000	600,000,000	-	-	-	-	-	600,000,000
- Vay cá nhân	180,372,761,412	180,372,761,412	160,416,703,671	116,167,982,676	136,124,040,417	136,124,040,417	-	-	-	-	-	136,124,040,417

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đông Hà Nội	-	31,499,999,997	74,982,856,573	43,482,856,576	43,482,856,576
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	7,228,007,518	7,228,007,518	7,228,007,518
- Nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	25,499,152	331,489,156	305,990,004	305,990,004
- Nợ dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	-	25,499,152	331,489,156	305,990,004	305,990,004
- Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	-	25,499,152	331,489,156	305,990,004	305,990,004

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	77,367,631,318	77,367,631,318	101,382,355,000	95,190,222,833
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	77,367,631,318	77,367,631,318	101,382,355,000	95,190,222,833
+ Vay cá nhân	57,367,631,318	57,367,631,318	81,382,355,000	95,164,723,682
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000	-
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	-	25,499,151
Cộng	350,859,632,580	350,859,632,580	404,428,316,177	374,853,894,527
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	36,315,000,000	36,315,000,000	23,990,000,000	8,247,606,731
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	2,595,000,000	2,595,000,000	1,100,000,000	77,606,731
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	16,270,000,000	16,270,000,000	8,440,000,000	8,170,000,000
Số có khả năng trả nợ	71,175,499,151	71,175,499,151	71,175,499,151	71,175,499,151
Cộng	321,285,210,930	321,285,210,930	321,285,210,930	321,285,210,930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

- Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	14,450,000,000	14,450,000,000	-	-
- Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	3,000,000,000	3,000,000,000	-	3,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay phải trả	-	502,442,627
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	801,273,426	678,238,467
Cộng	801,273,426	1,180,681,094

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ khen thưởng	10,531,512,357	10,587,924,357
- Quỹ phúc lợi	6,595,614,946	7,101,447,076
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448,389,094	448,389,094
Cộng	17,575,516,397	18,137,760,527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

22. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	67,924,499,648	206,901,946,818
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>3,588,420,557</i>	<i>24,673,290,706</i>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>64,336,079,091</i>	<i>182,228,656,112</i>
- Kinh phí bảo trì dự án	25,503,588,248	20,706,128,078
- Phí quản lý căn hộ dự án	355,086,235	355,086,235
- Cổ tức phải trả	-	550,163,510
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương	-	54,813,605,908
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	-	<i>39,476,200,000</i>
+ <i>Lãi chậm trả</i>	-	<i>15,337,405,908</i>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10,611,518,428	10,611,518,428
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam - Phải trả tiền HTKD dự án Thành Thái	-	53,666,574,364
- Nhận ký quỹ, ký cược các dự án BĐS	-	4,056,245,759
- Phải trả khách hàng thanh lý HĐ mua căn hộ	-	13,582,280,809
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	22,954,631,768	16,321,009,036
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	3,046,018,461	3,684,450,437
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1,865,235,951	3,881,593,548
Dài hạn	140,234,161,677	-
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>28,934,091,227</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>111,300,070,450</i>	<i>-</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả HTKD dự án Thành Thái (**)	53,666,574,364	-
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (**)	57,633,496,086	-
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>39,476,200,000</i>	<i>-</i>
+ <i>Lãi chậm trả</i>	<i>18,157,296,086</i>	<i>-</i>
Cộng	208,158,661,325	206,901,946,818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

22. PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC (TIẾP)

(*) Thuyết minh chi tiết bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	3,588,420,557	24,673,290,706
Phải trả các bên liên quan	3,588,420,557	24,673,290,706
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	882,775,345	701,917,811
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	376,698,507	138,401,362
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1,082,005,786	600,931,507
- CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	19,648,121	15,770,039
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	-	21,887,211,223
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	-	10,900,142,468
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	-	10,987,068,755
- Thủ lao HĐQT, BKS	1,208,888,889	1,208,888,889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	18,403,909	120,169,875
Dài hạn	28,934,091,227	-
Phải trả các bên liên quan	28,934,091,227	-
- Công ty cổ phần đầu tư Rivera - Hợp tác kinh doanh dự án Cần Thơ	6,600,000,000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	22,334,091,227	-
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	11,347,022,472	-
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	10,987,068,755	-

173/2025/CT-CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	152,547,432,090	732,580,965,170
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(55,521,267,614)	(55,521,267,614)
31/12/2024	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	97,026,164,476	677,059,697,556
01/01/2025	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	97,026,164,476	677,059,697,556
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	18,926,329,984	18,926,329,984
31/12/2025	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	115,952,494,460	695,986,027,540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	515,000,000,000	515,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

23.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51,500,000	51,500,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2,900	2,900
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2,900	2,900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,497,100	51,497,100
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	51,497,100	51,497,100
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10,000	10,000

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Doanh thu bán hàng	31,514,240,348	25,268,784,849
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	18,077,839,277	17,525,885,346
- Doanh thu bán bất động sản	-	2,114,152,590
Cộng	49,592,079,625	44,908,822,785

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	31,565,404,560	25,371,910,160
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17,193,240,496	16,630,153,844
- Giá vốn của bất động sản đã bán	-	2,716,036,142
Cộng	48,758,645,056	44,718,100,146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	2,329,613,696	586,935,621
+ Lãi cho vay	2,329,613,696	586,935,621
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	4,166,493	75,187,081
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	20,247,658,800	1,276,646,400
- Lãi chuyển nhượng công ty con		85,100,408
- Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	31,831,723,682	-
Cộng	54,413,162,671	2,023,869,510

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	28,478,515,812	25,268,099,043
- Chi phí hợp tác kinh doanh	536,256,005	842,301,376
- Chi phí mượn tài sản	2,782,276,256	3,954,172,732
Cộng	31,797,048,073	30,064,573,151

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	5,891,596,489	18,265,739,748
- Chi phí nhân viên quản lý	8,592,253,273	7,622,427,965
- Chi phí đồ dùng văn phòng	9,299,798	4,105,306
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	544,132,825	1,055,806,170
- Thuế, phí và lệ phí	60,911,625	51,851,222
- (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9,219,253,393)	3,523,658,785
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,883,547,341	5,998,579,240
- Chi phí bằng tiền khác	20,705,020	9,311,060
b) Các khoản chi phí bán hàng	-	-
Cộng	5,891,596,489	18,265,739,748

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Lãi phạt chậm thanh toán	2,157,932,557	112,050,754
- Khoản nợ không phải trả	-	13,583,397
- Thanh lý tài sản cố định	-	8,181,818
- Thu tiền thuế đất hạ tầng dự án Vũ Trọng Phụng	3,499,798,452	-
- Thu nhập khác	4,207,232,440	-
Cộng	9,864,963,449	133,815,969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Phạt do vi phạm hợp đồng	310,434,538	366,611,538
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	-	2,716,009,447
- Lãi chậm trả Quỹ bảo trì dự án Thành Thái	6,163,121,014	-
- Chi tiền thuế đất hạ tầng dự án Vũ Trọng Phụng	1,667,104,199	-
- Lãi chậm nộp thuế	236,907,982	6,960,886,890
- Các khoản chi phí khác	119,018,410	19,437,927
Cộng	8,496,586,143	10,062,945,802

31. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong quý 4 năm 2025, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

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

32. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được công bố. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

35. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4/2025

Kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2025, lợi nhuận sau thuế TNDN là 16,5 tỷ đồng, tăng 32,3 tỷ, tương đương tăng 205% so với lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2024 (lợi nhuận sau thuế Quý 4/2024 là âm 15,8 tỷ). chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 0.7 tỷ, tương đương tăng 130% so với Quý 4 năm 2024.
- Doanh thu hoạt động tài chính Quý 4/2025 là 33,6 tỷ, tăng 32 tỷ so với Quý 4/2024 (Quý 4/2024 là 1,6 tỷ). Nguyên nhân là do Công ty ghi nhận doanh thu tài chính từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng theo PLHD số 2712/2025/PLHD/LGG-LGL.
- Chi phí tài chính tăng 0,1 tỷ so với Quý 4/2024.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 0,7 tỷ, tương đương giảm 11% so với Quý 4 năm 2024.
- Lợi nhuận khác giảm 1 tỷ, tương đương tăng 116% chủ yếu do ghi nhận tiền lãi chậm thanh toán phí bảo trì dự án Rivera Park Sài Gòn.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà

