

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2026**

Hà nội, tháng 04 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31/03/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		608,060,170,560	593,963,158,894
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3,628,880,451	10,285,835,994
1. Tiền	111	4	3,628,880,451	10,285,835,994
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		42,045,941,665	48,801,941,665
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	1,425,325	1,425,325
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	42,044,516,340	48,800,516,340
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		137,481,065,507	115,129,063,156
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	150,762,049,251	150,272,613,238
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8,402,502,758	6,722,458,505
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	39,443,067,373	19,260,545,288
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	11	(61,126,553,875)	(61,126,553,875)
IV. Hàng tồn kho	140		414,566,408,778	409,992,132,787
1. Hàng tồn kho	141	10	414,566,408,778	409,992,132,787
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		10,337,874,159	9,754,185,292
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5	27,935,692	19,951,125
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		10,309,938,467	9,734,234,167
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		819,357,524,378	823,320,869,483
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		484,122,408,250	558,320,208,250
5. Phải thu dài hạn khác	215		484,122,408,250	558,320,208,250
II. Tài sản cố định	220		2,204,173,933	1,167,519,038
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	2,204,173,933	1,167,519,038
- Nguyên giá	222		27,188,483,080	26,007,449,411
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(24,984,309,147)	(24,839,930,373)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	-
- Nguyên giá	228		160,000,000	160,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160,000,000)	(160,000,000)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	331,929,758,408	262,731,958,408
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	6	331,929,758,408	262,731,958,408
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	6	26,846,596,000	26,846,596,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	6	(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270	5	1,101,183,787	1,101,183,787
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5	1,101,183,787	1,101,183,787
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1,427,417,694,938	1,417,284,028,377

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 31/03/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		729,246,845,706	719,760,922,666
I. Nợ ngắn hạn	310		480,678,330,648	522,159,129,671
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	69,962,371,179	78,947,525,588
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4,824,825,971	5,548,811,815
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	59,376,604,347	59,981,458,997
5. Phải trả người lao động	315		928,545,283	394,877,032
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	750,737,052	889,315,947
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	70,053,134,413	65,287,331,051
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	257,832,569,006	293,534,292,844
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	20	16,949,543,397	17,575,516,397
II. Nợ dài hạn	330		248,568,515,058	197,601,792,995
8. Phải trả dài hạn khác	338	19	138,933,160,058	140,234,161,677
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	18	109,635,355,000	57,367,631,318
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	698,170,849,232	697,523,105,711
1. 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
2. Thặng dư vốn	412		1,425,992,965	1,425,992,965
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(43,500,000)	(43,500,000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		42,696,514,304	42,696,514,304
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		20,954,525,811	20,954,525,811
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		118,137,316,152	117,489,572,631
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		116,489,572,631	97,026,164,476
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1,647,743,521	20,463,408,155
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,427,417,694,938	1,417,284,028,377

Hà Nội ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Huyền

Đặng Thị Loan

Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý 1/2026	Quý 1/2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	6,945,205,944	34,922,388,588	6,945,205,944	34,922,388,588
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6,945,205,944	34,922,388,588	6,945,205,944	34,922,388,588
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	6,600,974,261	34,816,638,660	6,600,974,261	34,816,638,660
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		344,231,683	105,749,928	344,231,683	105,749,928
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	12,478,401,801	16,881,059,606	12,478,401,801	16,881,059,606
8.	Chi phí tài chính	23	26	8,547,518,623	7,486,658,403	8,547,518,623	7,486,658,403
	Trong đó: chi phí đi vay	24		7,990,504,310	6,611,633,124	7,990,504,310	6,611,633,124
9.	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	1,933,372,959	4,217,920,433	1,933,372,959	4,217,920,433
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,341,741,902	5,282,230,698	2,341,741,902	5,282,230,698
12.	Thu nhập khác	31	28	5,000,000	-	5,000,000	-
13.	Chi phí khác	32	29	698,998,381	725,024,979	698,998,381	725,024,979
14.	Lợi nhuận khác	40		(693,998,381)	(725,024,979)	(693,998,381)	(725,024,979)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,647,743,521	4,557,205,719	1,647,743,521	4,557,205,719
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,647,743,521	4,557,205,719	1,647,743,521	4,557,205,719

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		1,647,743,521	4,557,205,719
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		144,378,774	268,619,961
Các khoản dự phòng	03		-	-
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(12,478,401,801)	(16,881,698,599)
Chi phí đi vay	06		7,990,504,310	6,794,743,919
Các điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2,695,775,196)	(5,261,129,000)
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		137,946,295,150	119,586,981,081
(Tăng) hàng tồn kho	10		(4,574,275,991)	(945,998,934)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		25,985,486,485	7,688,645,222
(Tăng) chi phí chờ phân bổ	12		(7,984,567)	(114,510,551,287)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(6,673,899,144)	(3,585,651,010)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(624,195,767)	(5,186,721,125)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(625,973,000)	(71,175,963)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		148,729,677,970	(2,285,601,016)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,181,033,669)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6,756,000,000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(69,197,800,000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(74,197,800,000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	22,031,190,993
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(137,820,633,669)	22,031,190,993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		(87,892,698,032)	88,590,044,531
Tiền trả nợ gốc vay	34		71,326,698,188	(112,987,542,714)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(76,497,501)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1,000,000,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(17,565,999,844)	(24,473,995,684)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(6,656,955,543)	(4,728,405,707)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	10,285,835,994	5,677,043,366
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	3,628,880,451	948,637,659

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 thỏa 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	877,687,812	640,622,605
Tiền gửi không kỳ hạn	2,751,192,639	9,645,213,389
Cộng	3,628,880,451	10,285,835,994

5. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	27,935,692	19,951,125
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	27,935,692	19,951,125
Dài hạn	1,101,183,787	1,101,183,787
- Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	1,101,183,787	1,101,183,787
Cộng	1,129,119,479	1,121,134,912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	31/03/2026				01/01/2026			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1,425,325	2,736,800	-	1,425,325	2,552,000	-	1,425,325	2,552,000
Cộng	1,425,325	2,736,800	-	1,425,325	2,552,000	-	1,425,325	2,552,000
6.2 CHO VAY NGÂN HẠN	31/03/2026				01/01/2026			
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	42,044,516,340	(5,371,460,239)	42,044,516,340	(5,371,460,239)	48,800,516,340	(5,371,460,239)	48,800,516,340	(5,371,460,239)
	- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	1,301,963,657	1,301,963,657	-	1,301,963,657	-	1,301,963,657	-
	- Ông Mai Thanh Phương	2,658,473,610	2,658,473,610	(2,658,473,610)	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	-	22,000,000,000	-	22,000,000,000	-
	- Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	12,210,000,000	12,210,000,000	-	18,500,000,000	-	18,500,000,000	-
- Các tổ chức và cá nhân khác	3,874,079,073	(2,712,986,629)	3,874,079,073	(2,712,986,629)	4,340,079,073	(2,712,986,629)	4,340,079,073	(2,712,986,629)
Cộng	42,044,516,340	(5,371,460,239)	42,044,516,340	(5,371,460,239)	48,800,516,340	(5,371,460,239)	48,800,516,340	(5,371,460,239)

- (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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 (TIẾP)

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	331,929,758,408	-	-	262,731,958,408	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144,000,000,000	-	(*)	144,000,000,000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9,800,000,000	-	(*)	9,800,000,000	-	(*)
+ Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	69,197,800,000	-	(*)	-	-	(*)
+ Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	108,931,958,408	-	(*)	108,931,958,408	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	26,846,596,000	(26,846,596,000)	-	26,846,596,000	(26,846,596,000)	-
+ Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10,000,000,000	(10,000,000,000)	(*)	10,000,000,000	(10,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3,000,000,000	(3,000,000,000)	(*)	3,000,000,000	(3,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13,846,596,000	(13,846,596,000)	(*)	13,846,596,000	(13,846,596,000)	(*)
Cộng	358,776,354,408	(26,846,596,000)	(*)	289,578,554,408	(26,846,596,000)	(*)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 (TIẾP)
- 6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

(*) Tại thời điểm 31/03/2026, 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:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14,400,000	48.00%	14,400,000	48.00%
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1,003,049	49.46%	1,003,049	49.46%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980,000	49.00%	980,000	49.00%
- Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	6,919,780	49.00%	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7,960,779,314	-	7,597,285,355	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	57,846,095	-	57,846,095	-
- Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	7,412,075,528	-	7,048,581,569	-
	490,857,691	-	490,857,691	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	142,801,269,937	(50,953,636,774)	142,675,327,883	(50,953,636,774)
- Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61,795,091,396	(2,578,911,310)	62,285,949,087	(2,578,911,310)
- Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4,832,505,751	(3,937,872,450)	4,832,505,751	(3,937,872,450)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	7,307,682,126	-	5,496,501,757	-
- 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)	2,815,387,080	(2,815,387,080)
- 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)
- Các khách hàng khác	18,299,908,727	(16,069,234,213)	19,494,289,351	(16,069,234,213)
Cộng	150,762,049,251	(50,953,636,774)	150,272,613,238	(50,953,636,774)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho các bên liên quan	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
- Công ty TNHH Tư vấn đại học Xây dựng	1,800,000,000		1,800,000,000	-
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200,000,000		200,000,000	
Trả trước cho các người bán khác	6,402,502,758	(2,969,641,096)	4,722,458,505	(2,969,641,096)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	1,455,705,197	-	-	-
- Các đối tượng khác	4,946,797,561	(2,969,641,096)	4,722,458,505	(2,969,641,096)
Cộng	8,402,502,758	(2,969,641,096)	6,722,458,505	(2,969,641,096)

9. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	39,443,067,373	1,543,130,664	19,260,545,288	(1,626,901,664)
Phải thu các bên liên quan	14,662,970,650	(35,636,000)	2,134,825,708	(35,636,000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	13,920,129,557	(35,636,000)	1,871,984,615	(35,636,000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	742,841,093	-	262,841,093	-
Phải thu tổ chức, cá nhân khác	24,780,096,723	1,578,766,664	17,125,719,580	(1,591,265,664)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	283,637,164	-	261,164,915	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	509,440,785	-	81,508,228	-
- Phải thu lãi cho vay	2,738,917,875	-	2,485,586,830	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	19,437,284,241	-	11,959,997,423	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1,810,816,658	1,578,766,664	2,337,462,184	(1,591,265,664)
Dài hạn	484,122,408,250	-	558,320,208,250	-
Phải thu các bên liên quan	475,609,198,250	-	549,806,998,250	-
- Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng (1)	475,609,198,250	-	549,806,998,250	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	8,513,210,000	-	8,513,210,000	-
- Ký cược, ký quỹ	8,513,210,000	-	8,513,210,000	-
+ Dự án Rivera Park Cần Thơ	8,279,210,000	-	8,279,210,000	-
+ Khác	234,000,000	-	234,000,000	-
Cộng	523,565,475,623	1,543,130,664	577,580,753,538	(1,626,901,664)

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

10. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	124,532,880,101	-	117,802,118,400	-
	115,183,167,228	-	110,596,827,302	-
Các dự án khác	9,349,712,873	-	7,205,291,098	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	290,033,528,677	-	292,190,014,387	-
Dự án Thành Thái (2)	281,225,927,963	-	280,449,440,076	-
+ Lô A	2,044,268,386	-	2,044,268,386	-
+ Lô C	279,181,659,577	-	278,405,171,690	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	8,807,600,714	-	11,740,574,311	-
Cộng	414,566,408,778	-	409,992,132,787	-

(1) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m2 để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và các công trình kỹ thuật. Ngày 19/03/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ đã có quyết định số: 1108/QĐ-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

UBND, “Về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ, phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ”. Hiện nay dự án đã đủ thủ tục để triển khai Dự án.

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

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan	235,636,000	(235,636,000)	235,636,000	(235,636,000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35,636,000	(35,636,000)	35,636,000	(35,636,000)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Các tổ chức và cá nhân khác	61,146,927,875	(60,890,917,875)	61,146,927,875	(60,890,917,875)
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5,586,161,832	(5,586,161,832)	5,586,161,832	(5,586,161,832)
- Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956,866,074	(956,866,074)	956,866,074	(956,866,074)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đông Dương	-	(235,628,628)	-	(235,628,628)
	235,628,628		235,628,628	
- Công ty Cổ phần Long Việt	1,704,662,296	(1,704,662,296)	1,704,662,296	(1,704,662,296)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (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 Xây dựng số 1 Hà Nội	2,700,617,731	(2,700,617,731)	2,700,617,731	(2,700,617,731)
- Công ty Xây dựng số 1	725,814,494	(725,814,494)	725,814,494	(725,814,494)
- Công ty Delta	681,210,289	(681,210,289)	681,210,289	(681,210,289)
- Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828,693,477	(828,693,477)	828,693,477	(828,693,477)
- Công ty Cầu 12	644,405,913	(644,405,913)	644,405,913	(644,405,913)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3,851,621,039	(3,851,621,039)	3,851,621,039	(3,851,621,039)
- Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội	3,937,872,450	(3,937,872,450)	3,937,872,450	(3,937,872,450)
- Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	2,578,911,310	(2,578,911,310)	2,578,911,310	(2,578,911,310)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	15,013,851,660	(14,757,841,660)	15,013,851,660	(14,757,841,660)
Cộng	61,382,563,875	(61,126,553,875)	61,382,563,875	(61,126,553,875)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CỐ 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>
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2026	18,611,651,356	7,395,798,055	26,007,449,411
- Tăng khác	1,148,181,818	32,851,851	1,181,033,669
31/03/2026	<u>19,759,833,174</u>	<u>7,428,649,906</u>	<u>27,188,483,080</u>
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2026	(17,477,934,199)	(7,361,996,174)	(24,839,930,373)
- Khấu hao trong kỳ	(140,892,369)	(3,486,405)	(144,378,774)
- Tăng khác	-	-	-
31/03/2026	<u>(17,618,826,568)</u>	<u>(7,365,482,579)</u>	<u>(24,984,309,147)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	-	-	-
01/01/2026	<u>1,133,717,157</u>	<u>-</u>	<u>1,167,519,038</u>
31/03/2026	<u>2,141,006,606</u>	<u>63,167,327</u>	<u>2,204,173,933</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm Quản lý Bất động sản VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	160,000,000	160,000,000
31/03/2026	160,000,000	160,000,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	(160,000,000)	(160,000,000)
31/03/2026	(160,000,000)	(160,000,000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	-	-
31/03/2026	-	-

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	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	16,895,492,580	16,895,492,580	18,318,447,568	18,318,447,568
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,539,128,410	1,539,128,410	1,607,135,198	1,607,135,198
- 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	125,187,261	125,187,261	111,687,261	111,687,261
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3,808,835,481	3,808,835,481	3,677,283,681	3,677,283,681
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	7,523,262,239	7,523,262,239	9,023,262,239	9,023,262,239
Phải trả các nhà cung cấp khác	53,066,878,599	53,066,878,599	60,629,078,020	60,629,078,020
- Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	-	4,792,657,365	4,792,657,365
- 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 Gổ An Cường	1,155,399,838	1,155,399,838	1,955,399,838	1,955,399,838
- Các nhà cung cấp khác	27,985,770,979	27,985,770,979	29,955,313,035	29,955,313,035
Cộng	69,962,371,179	69,962,371,179	78,947,525,588	78,947,525,588

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
	VND	VND	VND	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	1,452,541,473	1,452,541,473	2,176,527,317	2,176,527,317
- Các khách hàng khác	670,942,207	670,942,207	670,942,207	670,942,207
Cộng	4,824,825,971	4,824,825,971	5,548,811,815	5,548,811,815

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

Thuế và các khoản phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31,624,742,552		624,195,767	31,000,546,785
- Thuế thu nhập cá nhân	3,926,876,579	470,797,359	451,456,242	3,946,217,696
- Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657			45,339,657
- Phạt chậm nộp thuế	24,384,500,209			24,384,500,209
Cộng	59,981,458,997	470,797,359	1,075,652,009	59,376,604,347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	257,832,569,006	257,832,569,006	34,756,698,032	70,458,421,870	293,534,292,844	293,534,292,844
Vay ngắn hạn	257,832,569,006	257,832,569,006	34,756,698,032	70,458,421,870	293,534,292,844	293,534,292,844
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	2,845,000,000	2,845,000,000	250,000,000		2,595,000,000	2,595,000,000
- Công ty CP ĐT TMDV Xuân Thủy	17,270,000,000	17,270,000,000	1,000,000,000		16,270,000,000	16,270,000,000
- 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
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt	4,779,220,533	4,779,220,533			4,779,220,533	4,779,220,533
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội	4,155,343	4,155,343		250,000,000	254,155,343	254,155,343
- Công ty CP BĐS May Thêu Việt Hưng	3,760,000,000	3,760,000,000		250,000,000	4,010,000,000	4,010,000,000
- Công ty CP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	14,450,000,000	14,450,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,921,873,974	3,921,873,974	1,500,000,000	21,500,000,000	23,921,873,974	23,921,873,974
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	26,778,496,318	26,778,496,318	5,430,000,000	21,151,503,682	42,500,000,000	42,500,000,000
- Vay cá nhân	179,684,832,838	179,684,832,838	21,576,698,032	22,306,918,188	180,415,052,994	180,415,052,994
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	109,635,355,000	109,635,355,000	53,136,000,000	868,276,318	57,367,631,318	57,367,631,318
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	109,635,355,000	109,635,355,000	53,136,000,000	868,276,318	57,367,631,318	57,367,631,318
+ Vay cá nhân	89,635,355,000	89,635,355,000	33,136,000,000	868,276,318	57,367,631,318	57,367,631,318
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000		-	-
Cộng	367,467,924,006	367,467,924,006	87,892,698,032	71,326,698,188	350,901,924,162	350,901,924,162

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	31/03/2026		Trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	123,196,122,561	123,196,122,561	42,386,000,000	10,178,276,318	90,988,398,879	90,718,398,879
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	2,845,000,000	2,845,000,000	250,000,000	-	2,595,000,000	2,595,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	17,270,000,000	17,270,000,000	1,000,000,000	-	16,270,000,000	16,000,000,000
- Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	14,450,000,000	14,450,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000
- Công ty CP BĐS May Thêu Việt Hưng	3,760,000,000	3,760,000,000	-	250,000,000	4,010,000,000	4,010,000,000
- Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	7,426,067,561	7,426,067,561	-	-	7,426,067,561	7,426,067,561
- Ông Trần Hải Anh - Thành viên HĐQT	3,385,000,000	3,385,000,000	-	1,060,000,000	4,445,000,000	4,445,000,000
- Ông Ngô Thị Thanh Hòa - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	69,635,355,000	69,635,355,000	33,136,000,000	868,276,318	37,367,631,318	37,367,631,318
- Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	-	-	-	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
- Ông Nguyễn Mạnh Hà - Ban Tổng giám đốc	1,324,700,000	1,324,700,000	-	-	1,324,700,000	1,324,700,000
- Ông Lê Long Giang - Ban Tổng giám đốc	3,100,000,000	3,100,000,000	3,000,000,000	-	100,000,000	100,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	750,737,052	889,315,947
Cộng	750,737,052	889,315,947

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ khen thưởng	9,942,339,357	10,531,512,357
- Quỹ phúc lợi	6,558,814,946	6,595,614,946
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448,389,094	448,389,094
Cộng	16,949,543,397	17,575,516,397

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

21. PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	70,053,134,413	65,287,331,051
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>4,209,725,027</i>	<i>3,584,542,475</i>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>65,843,409,386</i>	<i>61,702,788,576</i>
- Kinh phí bảo trì dự án	19,407,223,838	19,340,467,234
- Phí quản lý căn hộ dự án	361,999,735	355,086,235
- 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
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	30,324,556,588	23,503,350,924
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	694,833,057	775,326,423
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4,443,277,740	7,117,039,332
Dài hạn	138,933,160,058	140,234,161,677
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>28,934,091,227</i>	<i>28,934,091,227</i>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>109,999,068,831</i>	<i>111,300,070,450</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả HTKD dự án Thành Thái (**)	53,666,574,364	53,666,574,364
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (**)	56,332,494,467	57,633,496,086
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>37,476,200,000</i>	<i>39,476,200,000</i>
+ <i>Lãi chậm trả</i>	<i>18,856,294,467</i>	<i>18,157,296,086</i>
Cộng	208,986,294,471	205,521,492,728

(*) Thuyết minh chi tiết bên liên quan

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	4,209,725,027	3,584,542,475
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>4,209,725,027</i>	<i>3,584,542,475</i>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	882,775,345	882,775,345
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	459,235,492	376,698,507
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1,581,576,668	1,082,005,786
- CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	19,648,121	15,770,039
- Thủ lao HĐQT, BKS	1,208,888,889	1,208,888,889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	57,600,512	18,403,909
Dài hạn	28,934,091,227	28,934,091,227
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>28,934,091,227</i>	<i>28,934,091,227</i>
- Công ty cổ phần đầu tư Rivera - Hợp tác kinh doanh dự án Cần Thơ	6,600,000,000	6,600,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	22,334,091,227	22,334,091,227
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>11,347,022,472</i>	<i>11,347,022,472</i>
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	<i>10,987,068,755</i>	<i>10,987,068,755</i>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	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
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	20,463,408,155	20,463,408,155
31/12/2025	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	117,489,572,631	697,523,105,711
01/01/2026	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	117,489,572,631	697,523,105,711
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	1,647,743,521	1,647,743,521
- Chi thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
31/03/2026	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	118,137,316,152	698,170,849,232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	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	-	-

22.3 CỔ PHIẾU

	31/03/2026	01/01/2026
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51,500,000	51,500,000
+ Cổ phiếu phổ thông	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2,900	2,900
+ Cổ phiếu phổ thông	2,900	2,900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,497,100	51,497,100
+ Cổ phiếu phổ thông	51,497,100	51,497,100
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10,000	10,000

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	-	31,514,240,348
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,607,375,742	3,408,148,240
- Doanh thu bán bất động sản	3,337,830,202	-
Cộng	6,945,205,944	34,922,388,588

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	31,565,404,560
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3,668,000,664	3,251,234,100
- Giá vốn của bất động sản đã bán	2,932,973,597	-
Cộng	6,600,974,261	34,816,638,660

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	430,070,988	80,420,613
+ Lãi cho vay	430,070,988	80,420,613
- Lãi tiền gửi	10,777,735	638,993
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	16,800,000,000
- Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	12,037,553,078	-
Cộng	12,478,401,801	16,881,059,606

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi đảm bảo thực hiện hợp đồng	7,990,504,310	6,611,633,124
- Chi phí hợp tác kinh doanh	115,574,796	183,110,795
- Chi phí mượn tài sản	441,384,517	691,914,484
- Chi phí tài chính khác	55,000	-
Cộng	8,547,518,623	7,486,658,403

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	1,933,372,959	4,217,920,433
- Chi phí nhân viên quản lý	1,139,339,962	2,010,874,561
- Chi phí đồ dùng văn phòng	4,506,174	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	144,378,774	268,619,961
- Thuế, phí và lệ phí	1,364,000	28,093,114
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	641,284,049	1,887,911,867
- Chi phí bằng tiền khác	2,500,000	22,420,930
b) Các khoản chi phí bán hàng	-	-
Cộng	1,933,372,959	4,217,920,433

28. THU NHẬP KHÁC

Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
VND	VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

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

- Thu nhập khác	5,000,000	-
Cộng	5,000,000	-

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	698,998,381	90,150,378
- Lãi chậm nộp thuế	-	634,874,601
Cộng	698,998,381	725,024,979

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong quý 1 năm 2026, 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 TNHH Rivera Đồng Tháp	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

31. 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.

32. 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.

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 01/01/2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025.

34. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 1/2026

Kết quả kinh doanh Quý 1 năm 2026, lợi nhuận sau thuế TNDN là 1.6 tỷ đồng, giảm 2.9 tỷ, tương đương giảm 64% so với lợi nhuận sau thuế Quý 1 năm 2025 (lợi nhuận sau thuế Quý 1/2025 là 4.5 tỷ), chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 0.2 tỷ, tương đương tăng 226% so với Quý 1 năm 2025.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 4.4 tỷ so với Quý 1/2024 (Quý 1/2025 là 16.8 tỷ). Nguyên nhân chủ yếu do Quý 1/2025 công ty nhận được tiền cổ tức từ công ty liên kết, Quý 1/2026 công ty ghi nhận doanh thu tài chính từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng theo PLHĐ số 2712/2025/PLHĐ/LGG-LGL.
- Chi phí tài chính tăng 1 tỷ so với Quý 1/2025, tương đương tăng 14%.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 2.3 tỷ, tương đương giảm 54% so với Quý 1 năm 2025.

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà