

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ LDG
LDG INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness**

Số: 56./2026/BC-LDG
No: 56./2026/BC-LDG

Đồng Nai, ngày 17 tháng 04 năm 2026
Dong Nai, April 17, 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 2025 ANNUAL REPORT

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH
To: THE STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM
HO CHI MINH STOCK EXCHANGE**

I. Thông tin chung / General information

1. Thông tin khái quát / General information:

Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư LDG
Trading name: LDG Investment Joint Stock Company

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19 tháng 08 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 17/07/2025.

Enterprise Registration Certificate No. 3602368420, initially issued by the Department of Planning and Investment (currently the Department of Finance) of Dong Nai Province on August 19, 2010, and 21st amended dated July 17, 2025.

Vốn điều lệ: 2.569.725.850.000 đồng.
Charter Capital: VND 2,569,725,850,000.

Vốn chủ sở hữu (31/12/2025): 1.303.823.818.598 đồng.
Owners' Equity (31/12/2025): VND 1,303,823,818,598.

Địa chỉ: Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Address: Lot E9, D2 Road, Giang Dien Residential – Service Area (Zone A), Trang Bom Commune, Dong Nai Province, Viet Nam.

Số điện thoại/Tel: (0251) 896 6666

Số fax/Fax: (0251) 896 6668

Website: www.ldginvestment.vn

Mã cổ phiếu/Stock Code: LDG.

Quá trình hình thành và phát triển / Establishment and development process

- Năm 2010, Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền được thành lập với vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng.
In 2010, Dragon Land Real Estate Joint Stock Company was established with an initial charter capital of VND 50,000,000,000.
- Năm 2013, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 đồng lên 227.992.250.000 đồng.
In 2013, the Company increased its charter capital from VND 50,000,000,000 to VND 227,992,250,000.
- Năm 2014, Công ty đã tăng vốn điều lệ hai lần từ 227.992.250.000 đồng lên 700.000.000.000 đồng và từ 700.000.000.000 đồng lên 750.000.000.000 đồng.
In 2014, the Company conducted two capital increases: first, raising its charter capital from VND 227,992,250,000 to VND 700,000,000,000, and then to VND 750,000,000,000.
- Năm 2015, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán là LDG. Cũng trong năm này, Công ty đã chính thức đổi tên từ Công ty Cổ phần Địa ốc Long Điền thành Công ty Cổ phần Đầu tư LDG.
In 2015, the Company's shares were officially listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange under the stock code LDG. In the same year, the Company officially changed its name from Dragon Land Real Estate Joint Stock Company to LDG Investment Joint Stock Company.
- Năm 2016, Công ty tăng vốn điều lệ từ 750.000.000.000 đồng lên 884.997.550.000 đồng.
In 2016, the Company increased its charter capital from VND 750,000,000,000 to VND 884,997,550,000.
- Năm 2017, Công ty tăng vốn điều lệ từ 884.997.550.000 đồng lên 1.064.575.120.000 đồng và từ 1.064.575.120.000 đồng lên 1.599.578.060.000 đồng.
In 2017, the Company raised its charter capital from VND 884,997,550,000 to VND 1,064,575,120,000, and subsequently to VND 1,599,578,060,000.
- Năm 2018, Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.599.578.060.000 đồng lên 1.887.494.540.000 đồng và từ 1.887.494.540.000 đồng lên 1.906.144.540.000 đồng.
In 2018, the Company increased its charter capital from VND 1,599,578,060,000 to VND 1,887,494,540,000, and then to VND 1,906,144,540,000.
- Năm 2019, Công ty tăng vốn điều lệ từ 1.906.144.540.000 đồng lên 2.402.124.510.000 đồng.
In 2019, the Company increased its charter capital from VND 1,906,144,540,000 to VND 2,402,124,510,000.
- Năm 2021, thay đổi logo và bộ nhận diện thương hiệu để chuẩn bị cho một hành trình chinh phục mới.
In 2021, the Company changed its logo and brand identity in preparation for a new phase of development.
- Năm 2022, Công ty tăng vốn điều lệ từ 2.402.124.510.000 đồng lên 2.569.725.850.000 đồng.

In 2022, the Company increased its charter capital from VND 2,402,124,510,000 to VND 2,569,725,850,000.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh / *Business lines and locations of the business*

- Ngành nghề kinh doanh / *Business lines*

Ngành nghề kinh doanh chính của LDG từ khi thành lập đến nay là kinh doanh bất động sản gồm sản phẩm đất nền, nhà phố, căn hộ, khu đô thị... và định hướng trong thời gian tới sẽ mở rộng lĩnh vực kinh doanh bất động sản thương mại, dịch vụ và giải trí.

LDG focuses on real estate, including land plots, townhouses, apartments, and urban areas. In the future, the Company plans to expand into commercial real estate, services, and entertainment.

- Địa bàn kinh doanh / *Locations of the business*

Hiện nay, địa bàn kinh doanh của LDG đã được mở rộng ở cả 3 miền Bắc, Trung và Nam với các tỉnh thành như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Đồng Nai, TP.HCM, Cần Thơ...

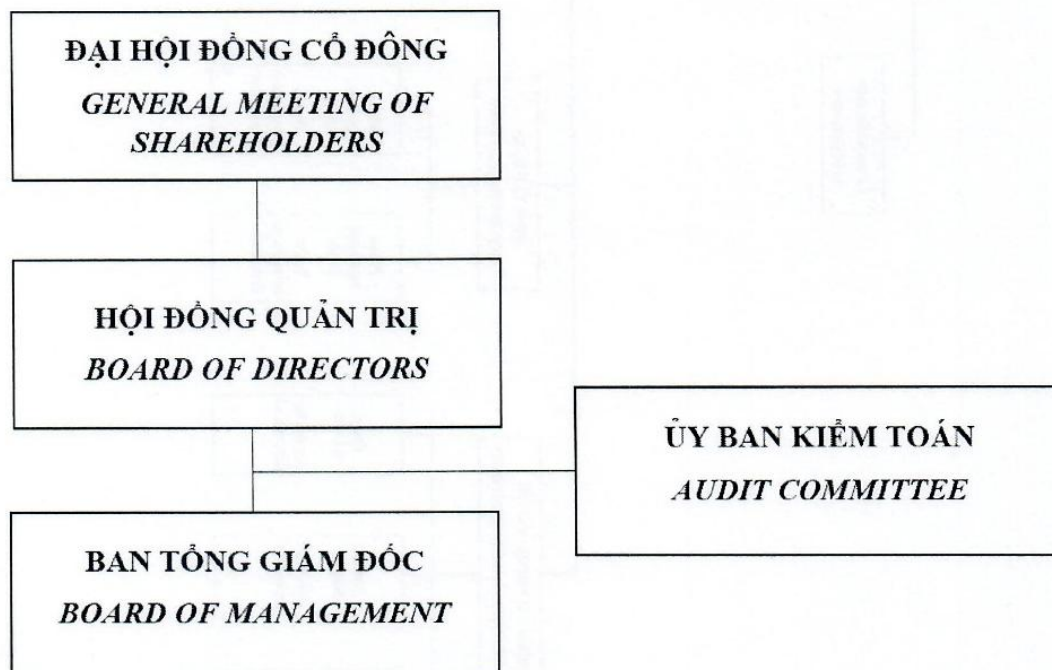
LDG operates in all three regions of Vietnam—North, Central, and South—covering provinces and cities such as Quang Ninh, Da Nang, Dong Nai, Ho Chi Minh City, and Can Tho, ...

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

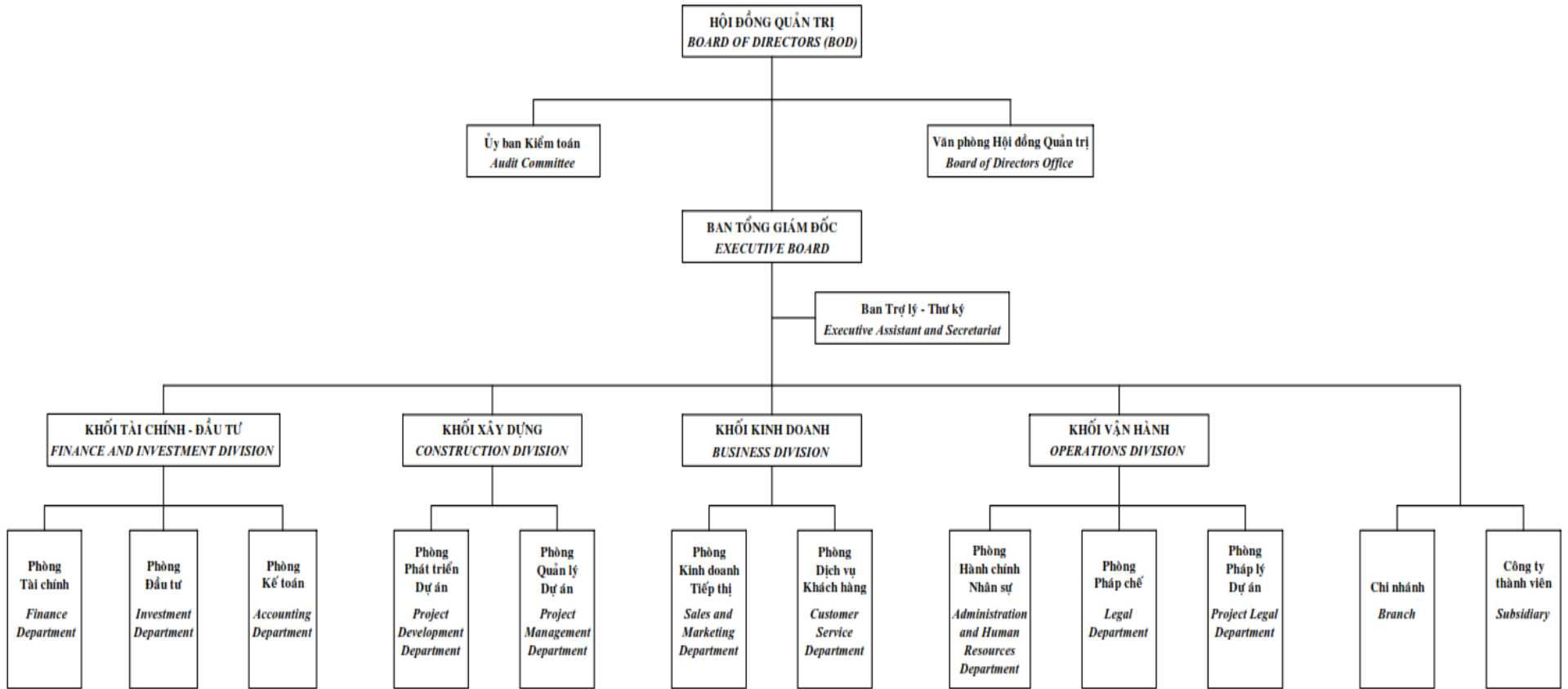
Information about governance model, business organization and managerial apparatus

- Mô hình quản trị (theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)

Governance model (as stipulated in Article 137 of the Law on Enterprises).



- Cơ cấu bộ máy quản lý/*Management structure.*



- Các Công ty con, Công ty liên kết / *Subsidiaries, associated companies*

STT No	Tên Công ty <i>Name of Company</i>	Địa chỉ <i>Address</i>	Ngành nghề <i>Business lines</i>	Vốn điều lệ đăng ký (triệu đồng) <i>Charter capital (VND million)</i>	Tỷ lệ sở hữu % <i>ownership</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn <i>Nam Sai Gon Real Estate Development and Investment Corporation</i>	Tầng 2, Tòa nhà 194 Golden Building, 473 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh <i>2nd Floor, 194 Golden Building, 473 Dien Bien Phu Street, Thanh My Tay Ward, HCMC</i>	Kinh doanh bất động sản <i>Real Estate Business</i>	280.000 280,000	99,9996% 99.9996%

4. Định hướng phát triển / *Development orientations*

Đặt mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn đầu tư bất động sản lớn tại Việt Nam, LDG đề cao 4 trọng tâm chiến lược phát triển mong muốn đem lại sự hài hòa về quyền lợi cho cả doanh nghiệp, nhà đầu tư, khách hàng và cộng đồng như sau:

Aiming to become one of the leading real estate investment corporations in Viet Nam, LDG focuses on four key development strategies to ensure a balance of benefits for the Company, investors, customers, and the community:

- Cung cấp sản phẩm chất lượng, dịch vụ uy tín, mang lại những giá trị thiết thực đến khách hàng;
Providing high-quality products and reliable services that deliver practical value to customers;
- Nâng cao trình độ nhân sự chuyên nghiệp, phát triển tiềm lực nhân tài;
Enhancing employee qualifications and developing human resource potential;
- Tài chính vững mạnh, tăng trưởng không ngừng, phát triển bền vững, góp phần phát triển kinh tế đất nước;
Ensuring strong financial capacity, continuous growth, and sustainable development to contribute to national economic progress;
- Tối ưu hóa lợi nhuận cho cổ đông.
Optimizing shareholder returns.

5. Các rủi ro và hoạt động quản trị rủi ro / *Risks and Risk Management Activities*

a. Rủi ro từ các yếu tố kinh tế, xã hội vĩ mô / *Risks from macroeconomic and social factors.*

Năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục chịu tác động từ chính sách tiền tệ thắt chặt, mặt bằng lãi suất vẫn duy trì ở mức cao và điều kiện tín dụng chặt chẽ đối với dự án nhà ở. Hệ thống pháp lý liên quan đến đất đai và dự án tuy đang được hoàn thiện nhưng quá trình áp dụng thực tế còn chậm, làm kéo dài thời gian phê duyệt, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai. Bên cạnh đó, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư, nhu cầu thực giảm tại một số phân khúc và áp lực thanh khoản toàn ngành tạo ra rủi ro lớn cho các doanh nghiệp đang tái cấu trúc tài chính như LDG. Sự dịch chuyển dòng vốn vào các kênh đầu tư an toàn hơn cũng khiến hoạt động bán hàng và huy động vốn gặp khó khăn.

In 2025, the real estate market continues to be influenced by tight monetary conditions, high interest rates, and restricted credit access for housing projects. Although the legal framework for land and project development is being improved, the slow implementation in practice has extended approval timelines and affected project progress. Investor caution, reduced demand in several segments, and liquidity pressure across the sector create notable risks for developers undergoing financial restructuring, including LDG. In addition, the shift of capital into safer investment channels poses challenges for sales activities and capital mobilization.

Để ứng phó, LDG rà soát lại danh mục dự án và ưu tiên triển khai các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, khả năng bán hàng tốt nhằm tối ưu hóa dòng tiền. Công ty tiếp tục kiểm soát chặt chẽ chi phí, cơ cấu lại các khoản nợ, đàm phán giãn tiến độ thanh toán và tăng cường minh bạch trong công bố thông tin để củng cố uy tín với đối tác và nhà đầu tư. Đồng thời, LDG đẩy mạnh hợp tác phát triển dự án nhằm chia sẻ nguồn lực, giảm áp lực vốn, tận dụng kinh nghiệm triển khai và năng lực bán hàng từ các đối tác.

To address these challenges, LDG is reviewing its project portfolio and prioritizing projects with completed legal status and strong sales and cash-collection capacity to optimize cash flow. The Company continues to strengthen cost control, restructure debt obligations, negotiate extended payment terms, and enhance transparency in information disclosure to reinforce trust among partners and investors. At the same time, LDG is expanding project development cooperation to share resources, reduce capital pressure, and leverage the execution experience and sales capabilities of its partners.

b. Rủi ro về quản trị tài chính / *Financial management risks*

Chi phí vay vốn vẫn là thách thức lớn đối với các dự án bất động sản. Năm 2025, dù Ngân hàng Nhà nước có các chính sách giảm lãi suất cơ bản, xong tác động thực tế đến doanh nghiệp vẫn còn hạn chế. Với LDG, nhiều dự án dài hạn và vốn vay cao đồng nghĩa chi phí lãi vay vẫn chiếm tỷ trọng đáng kể, đặc biệt khi thời gian thu hồi vốn từ khách hàng kéo dài, gây áp lực lên dòng tiền và khả năng thanh toán nợ.



Borrowing costs remain a significant challenge for real estate projects. In 2025, although the State Bank of Vietnam has implemented policies to lower basic interest rates, the practical impact on businesses remains limited. For LDG, many long-term projects with high loan balances mean that interest expenses still account for a substantial portion of costs, especially when the collection period from customers is extended, placing pressure on cash flow and debt repayment capacity.

Chính sách tín dụng vẫn duy trì sự thận trọng, nhằm kiểm soát rủi ro hệ thống. Việc thắt chặt tín dụng chặt chẽ và hạn chế vay mới đối với một số dự án bất động sản dài hạn có thể ảnh hưởng đến khả năng triển khai và mở rộng các dự án trọng điểm của LDG. Tình hình này yêu cầu Công ty phải chủ động trong việc cân đối vốn và lập kế hoạch tài chính dài hạn.

Credit policies continue to be cautious, aiming to control systemic risks. Strict credit assessments and limitations on new loans for certain long-term real estate projects may affect LDG's ability to execute and expand key projects. This situation requires the Company to proactively manage capital allocation and develop long-term financial plans.

Để giảm thiểu rủi ro từ biến động lãi suất và các chính sách tín dụng, LDG đã thực hiện các biện pháp sau:

To mitigate risks from interest rate fluctuations and credit policies, LDG has implemented the following measures:

- **Cân đối dòng tiền:** Theo dõi sát tiến độ thu tiền từ khách hàng, ưu tiên dự án có khả năng thanh khoản nhanh để duy trì ổn định tài chính.
Cash flow management: Closely monitor customer collections and prioritize projects with faster liquidity to maintain financial stability.
- **Tối ưu hóa cơ cấu nợ:** LDG ưu tiên vay dài hạn với lãi suất ổn định và đánh giá kỹ các điều kiện vay nhằm giảm thiểu tác động của biến động lãi suất.
Debt structure optimization: Prioritize long-term loans with stable interest rates and carefully evaluate loan conditions to minimize the impact of interest rate fluctuations.
- **Hợp tác và tái cấu trúc dự án:** Công ty tìm kiếm đối tác tài chính để cùng phát triển hoặc chuyển nhượng dự án, vừa giảm áp lực vốn, vừa tận dụng kinh nghiệm triển khai và năng lực bán hàng của đối tác.
Project partnership and restructuring: The Company seeks financial partners to jointly develop or transfer projects, thereby reducing capital pressure while leveraging the partners' execution experience and sales capabilities.

c. Rủi ro về pháp lý dự án / Project legal risks

Trong lĩnh vực bất động sản, rủi ro pháp lý là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả triển khai dự án. Các vướng mắc pháp lý phổ biến thường liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy hoạch đất đai hoặc các vấn đề về giấy phép xây dựng. Thêm vào đó, sự thay đổi trong các chính sách pháp luật, quy định về đất đai, xây dựng, thuế và bảo vệ môi trường gây gián đoạn, chậm tiến độ thực hiện các dự án. Những rủi ro này không chỉ làm tăng chi phí đầu tư dự án mà còn có thể dẫn đến các tranh chấp pháp lý nghiêm trọng.

In the real estate sector, legal risks are a crucial factor that can impact project

progress and implementation efficiency. Common legal issues often involve procedures for obtaining land use rights certificates, land planning regulations, and construction permits. Additionally, changes in legal policies, regulations on land use, construction, taxation, and environmental protection may cause delays in projects. These risks not only increase costs but can also lead to serious legal disputes.

Để đối phó với các rủi ro này, LDG luôn duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các cơ quan chức năng để cập nhật và tuân thủ các thay đổi trong chính sách pháp lý. Công ty thường xuyên thực hiện đánh giá pháp lý đối với các dự án, phát hiện sớm các vấn đề có thể phát sinh, từ đó có phương án xử lý kịp thời. Ngoài ra, đội ngũ pháp lý của Công ty luôn cập nhật liên tục các chính sách liên quan, đảm bảo tính hợp pháp trong mọi giao dịch và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan.

To mitigate these risks, LDG adopts a proactive approach by maintaining close collaboration with regulatory authorities to stay informed of and comply with legal changes. The Company conducts regular legal assessments of its projects to identify and address potential issues early. Additionally, the Company's legal team continuously monitors and updates relevant policies to ensure compliance in all transactions and protect the interests of all stakeholders.

d. Rủi ro về nguồn nhân lực / *Human Resources Risks*

LDG tiếp tục thực hiện tinh giản bộ máy, giữ lại những nhân sự chủ chốt, bao gồm các chuyên viên, quản lý có năng lực và đa nhiệm. Mặc dù cơ cấu này giúp tối ưu chi phí vận hành, nhưng cũng đặt ra thách thức về khối lượng công việc và hiệu quả triển khai dự án, khi mỗi nhân sự cần đảm nhận nhiều vai trò quan trọng cùng lúc.

Facing continued operational challenges, LDG has maintained a streamlined organizational structure, retaining key personnel, including skilled specialists and multi-functional managers. While this structure helps optimize operating costs, it also presents challenges in terms of workload and project execution efficiency, as each staff member is required to take on multiple critical roles simultaneously.

Việc cắt giảm nhân sự tiềm ẩn rủi ro liên quan đến việc duy trì các nhân sự chiến lược, có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ và chất lượng dự án. LDG đã thực hiện các biện pháp nhằm nâng cao năng lực và củng cố sự gắn kết của đội ngũ, bao gồm: phân bổ công việc hợp lý để nâng cao hiệu quả vận hành; áp dụng chính sách đãi ngộ, khen thưởng và phát triển nghề nghiệp nhằm củng cố động lực và năng lực của nhân sự chủ chốt; đồng thời tăng cường đào tạo nội bộ và chuyển giao kinh nghiệm giữa các phòng ban, giúp nâng cao năng lực triển khai dự án và giảm thiểu rủi ro liên quan đến nguồn nhân lực.

Workforce reduction poses potential risks to the retention of key personnel, which may directly affect project progress and quality. To address these risks, LDG has implemented measures to enhance capabilities and strengthen team engagement, including: optimizing work allocation to improve operational efficiency; applying compensation, reward, and career development policies to reinforce the motivation and competencies of key personnel; and strengthening internal training and knowledge transfer across departments to boost project execution capacity and mitigate human resource-related risks.



e. Rủi ro về môi trường, sức khỏe, an toàn lao động

Environmental, Health, and Occupational Safety Risks

Hoạt động đầu tư và phát triển bất động sản, đặc biệt tại các dự án đô thị và nhà ở, luôn đi kèm với những rủi ro liên quan đến môi trường và an toàn lao động. Việc thi công có thể phát sinh các tác động như bụi, tiếng ồn và chất thải xây dựng, làm ảnh hưởng đến khu dân cư lân cận nếu không được quản lý chặt chẽ. Trong khi đó, điều kiện làm việc tại công trường tiềm ẩn nguy cơ tai nạn cho người lao động, nhất là khi mật độ thi công cao hoặc thiết bị, máy móc được vận hành liên tục.

Activities in real estate development, particularly urban and residential projects, inherently involve environmental and occupational safety risks. Construction works may generate dust, noise and construction waste, which can affect surrounding communities if not properly managed. In addition, construction sites pose potential safety hazards for workers, especially during periods of intensive operations or when machinery and equipment are in continuous use.

Trước những rủi ro này, LDG tiếp tục đặt yếu tố an toàn và bảo vệ môi trường làm trọng tâm trong công tác quản lý dự án. Công ty triển khai các biện pháp giám sát môi trường theo từng giai đoạn thi công, tăng cường kiểm soát bụi, tiếng ồn và đảm bảo xử lý chất thải đúng quy chuẩn. Đối với an toàn lao động, LDG áp dụng quy trình quản lý hiện trường nghiêm ngặt, yêu cầu tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn bảo hộ và thực hiện các buổi huấn luyện an toàn định kỳ cho đội ngũ công nhân và nhà thầu. Ngoài ra, Công ty tăng cường vai trò của bộ phận giám sát an toàn để kịp thời phát hiện và xử lý các tình huống rủi ro.

To address these risks, LDG places environmental protection and workplace safety at the core of its project management practices. The Company implements environmental monitoring throughout each construction phase, enhances dust and noise control, and ensures that all waste is handled in accordance with applicable regulations. For occupational safety, LDG enforces strict on-site management procedures, requires full compliance with safety standards, and conducts regular safety training for employees and contractors. The Company also strengthens the role of its safety supervision teams to promptly identify and mitigate potential hazards.

Những giải pháp này giúp LDG giảm thiểu tác động tiêu cực đến cộng đồng, bảo vệ sức khỏe người lao động, đồng thời nâng cao chất lượng triển khai dự án theo hướng bền vững và tuân thủ pháp luật.

These measures help LDG minimize negative impacts on the community, protect workers' health, and ensure that projects are executed sustainably and in full compliance with legal requirements.

II. Tình hình hoạt động trong năm

Operational status in the current year

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Situation of production and business operation

Năm 2025 đánh dấu bước tiến tích cực của LDG khi Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh có lãi đạt kế hoạch đề ra, bất chấp thị trường còn nhiều thách thức. Kết quả này là minh chứng cho khả năng thích ứng, điều hành linh hoạt cùng sự nỗ lực bền bỉ của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Trong năm, Công ty tập trung triển khai các giải pháp về hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án nhằm tạo nguồn lực cho việc duy trì hoạt động ổn định của Công ty. Song song đó, Công ty đẩy mạnh hoàn thiện

hạ tầng tại các dự án đang từng bước tháo gỡ pháp lý, sẵn sàng cho việc triển khai kinh doanh và thu tiền theo kế hoạch. Công tác xử lý các vướng mắc pháp lý tiếp tục được ưu tiên, với sự phối hợp chặt chẽ cùng các cơ quan chức năng để hoàn thiện hồ sơ, giải quyết tồn đọng, qua đó tạo nền tảng cho việc triển khai dự án và nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới.

In 2025, LDG marked a positive milestone as the Company achieved its planned profit target despite a challenging market environment. This result demonstrates the Company's adaptability, flexible management, and the persistent efforts of the Board of Management and all employees. During the year, the Company focused on implementing solutions related to investment cooperation and project transfers to generate resources for maintaining stable operations. At the same time, the Company accelerated the completion of infrastructure at projects where legal issues are being gradually resolved, in preparation for business implementation and cash collection in line with the plan. The resolution of legal obstacles continued to be prioritized, with close coordination with relevant authorities to finalize documentation and address outstanding matters, thereby laying the foundation for project development and improving operational efficiency in the coming period.

2. Tổ chức và nhân sự

Organization and Human resources

Danh sách Ban điều hành

List of the Board of Management:

STT No	Họ tên Name	Chức vụ Position
1	Trần Công Luận <i>Mr. Tran Cong Luan</i>	Tổng Giám đốc <i>General Director</i>
2	Lê Phong Khánh Bảo <i>Mr. Le Phong Khanh Bao</i>	Phó Tổng Giám đốc <i>Deputy General Director</i>
3	Lê Thị Phương Uyên <i>Ms. Le Thi Phuong Uyen</i>	Kế toán trưởng <i>Chief Accountant</i>

Những thay đổi trong ban điều hành

Changes in the Board of Management:

- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc đối với ông Lê Khắc Trọng từ ngày 15/09/2025.
Dismissal of Mr. Le Khac Trong from the position of Deputy General Director on September 15, 2025.
- Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám Đốc đối với ông Lê Phong Khánh Bảo từ ngày 15/09/2025.
Appointment of Mr. Le Phong Khanh Bao from the position of Deputy General Director on September 15, 2025.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Investment activities, project implementation:

Các dự án đã và đang thực hiện

Ongoing and Completed Projects:

1. Căn hộ thông minh ven sông Saigon Intelta
Saigon Intelta Smart Riverside Apartment

- Vị trí : KDC 13E, Ấp 67, xã Bình Hưng, TP Hồ Chí Minh
Location : 13E Residential Area, Hamlet 67, Binh Hung Commune, Ho Chi Minh City
- Diện tích đất dự án : 9.016 m²
Project land area : 9,016 m²
- Diện tích thương phẩm : 62.332,7 m²
Total saleable floor area : 62,332.7 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 86.904 m²
Total gross floor area : 86,904 m²
- Quy mô : 2 Blocks, tầng cao 24 tầng.
Project scale : 2 blocks, 24 floors
- Tổng mức đầu tư : 1.550 tỷ VND
Total investment amount : VND 1,550 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Bắc Phước Kiên
(LDG là Đơn vị hợp tác phát triển dự án)
*Investor : Bac Phuoc Kien Joint Stock Company
(LDG is the project development partner)*



2. Khu căn hộ thông minh High Intela *High Intela Smart Apartment Project*

- Vị trí : Đại lộ Võ Văn Kiệt, P. Phú Định, TP Hồ Chí Minh
Location : Vo Van Kiet Blvd., Phu Dinh Ward, Ho Chi Minh City
- Diện tích đất dự án : 7.825,7 m²
Project land area : 7,825.7 m²
- Diện tích thương phẩm : 37.912,7 m²
Total saleable floor area : 37,912.7 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 53.260,7 m²
Total gross floor area : 53,260.7 m²
- Quy mô : 2 Block, tầng cao 22 tầng
Project scale : 2 blocks, 22 floors
- Tổng mức đầu tư : 1.203 tỷ VND
Total investment amount : VND 1,203 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn
(Công ty con của LDG)
Investor : Nam Sai Gon Real Estate Development & Investment Corporation (LDG's subsidiary).



3. Khu căn hộ thông minh West Intela
West Intela Smart Apartment Project

- Vị trí : 69 An Dương Vương, Phường Phú Định, TP.HCM
Location : 69 An Duong Vuong St., Phu Dinh Ward., HCM City
- Diện tích đất dự án : 2.920,9 m²
Project land area : 2,920.9 m²
- Diện tích thương phẩm : 16.395,6 m²
Total saleable floor area : 16,395.6 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 21.906,8 m²
Total gross floor area : 21,906.8 m²
- Quy mô : 1 Block, tầng cao 21 tầng
Project scale : 1 block, 21 floors
- Tổng mức đầu tư : 481 tỷ VND
Total investment amount : VND 481 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn
(Công ty con của LDG)
Investor : Nam Sai Gon Real Estate Development and Investment Corporation (LDG's subsidiary).



4. Dự án Khu đô thị thông minh Thành Đô Thanh Đô Smart Urban Area Project

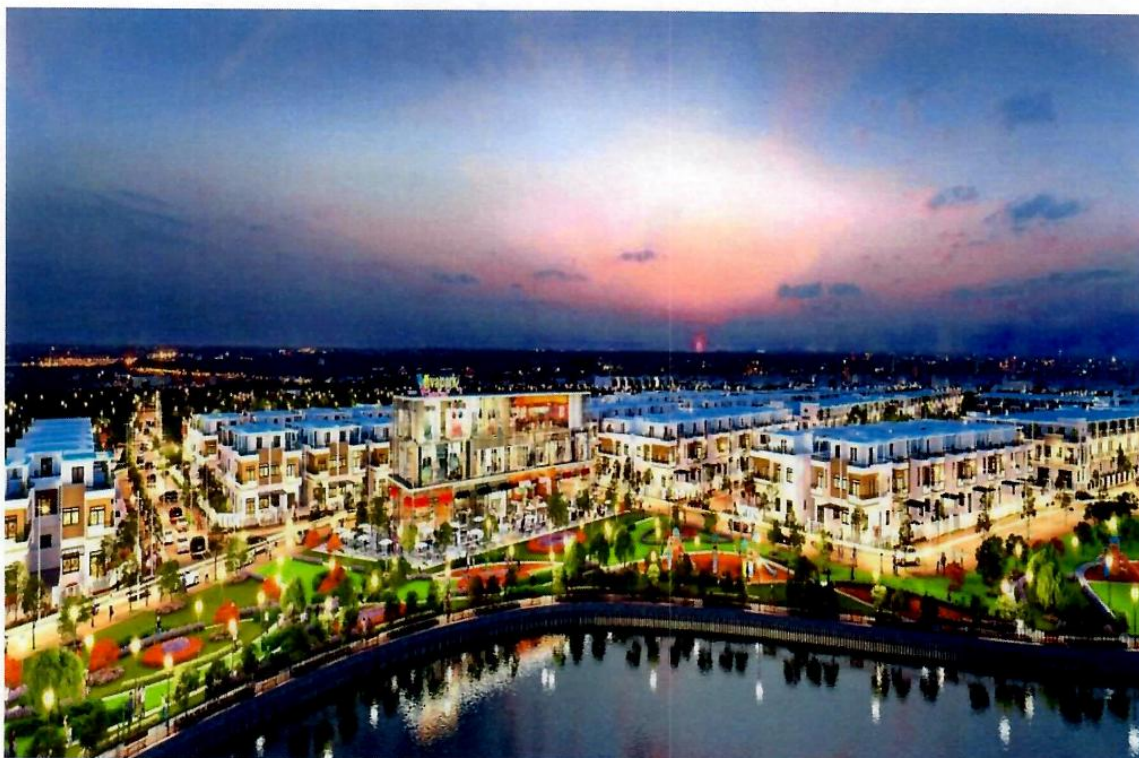
- Vị trí : Phường Ô Môn, TP Cần Thơ
Location : O Mon Ward, Can Tho City
- Diện tích đất dự án : 34.482 m²
Project land area : 34,482 m²
- Diện tích thương phẩm : 18.339,3 m²
Total saleable floor area : 18,339.3 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 44.733 m²
Total gross floor area : 44,733 m²
- Quy mô : 188 nhà liên kế
Project scale : 188 townhouses
- Tổng mức đầu tư : 487 tỷ VND
Total investment amount : VND 487 billion
- Chủ đầu tư : Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô
(LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)
Investor : Gold Star Tay Do Construction One Member Limited Liability Company (LDG is the project development partner).



5. Dự án khu đô thị thông minh Viva Park

Viva Park Smart Urban Area Project

- Vị trí : Xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai
Location : An Vien Commune, Dong Nai Province
- Diện tích đất dự án : 182.212 m²
Project land area : 182,212 m²
- Diện tích thương phẩm : 82.347,5 m²
Total saleable floor area : 82,347.5 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 162.381,0 m²
Total gross floor area : 162,381.0 m²
- Quy mô : 680 căn nhà phố và biệt thự + 8 căn shophouse
Project scale : 680 townhouses and villas + 8 shophouses
- Tổng mức đầu tư : 1.389 tỷ VND
Total investment amount : VND 1,389 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư LDG
Investor : LDG Investment Joint Stock Company



6. Dự án The Viva City
The Viva City Project

- Vị trí : Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Location : Trang Bom Commune, Dong Nai Province
- Diện tích đất dự án : 919.726 m²
Project land area : 919,726 m²
- Diện tích thương phẩm : 393.019 m²
Total saleable floor area : 393,019 m²
- Quy mô : 3.200 nền liên kế và 37 nền biệt thự
Project scale : 3,200 townhouse plots and 37 villa plots
- Tổng mức đầu tư : 1.534 tỷ VND
Total investment amount : VND 1,534 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư LDG
Investor : LDG Investment Joint Stock Company.



7. Dự án TTTM Viva Square

Viva Square Shopping Center Project

- Vị trí : Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Location : Trang Bom Commune, Dong Nai Province
- Diện tích đất dự án : 21.158 m²
Project land area : 21,158 m²
- Diện tích thương phẩm : 8.893,6 m²
Total saleable floor area : 8,893.6 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 15.293,0 m²
Total gross floor area : 15,293.0 m²
- Quy mô : 619 gian hàng
Project scale : 619 stalls
- Tổng mức đầu tư : 196 tỷ VND
Total investment amount : VND 196 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư LDG
Investor : LDG Investment Joint Stock Company



8. Dự án LDG Grand Đà Nẵng LDG Grand Da Nang Project

- Vị trí : Phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
Location : Son Tra Ward, Da Nang City
- Diện tích đất dự án : 290.920 m²
Project land area : 290,920 m²
- Diện tích thương phẩm : 63.332,0 m²
Total saleable floor area : 63,332.0 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 199.483,0 m²
Total gross floor area : 199,483.0 m²
- Tổng mức đầu tư : 8.650 tỷ VND
Total investment amount : VND 8,650 billion
- Loại hình : Khu TM-DV-GT-TT đa chức năng
Type : Multi-functional commercial, service, entertainment, and sports complex
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Hải Duy
(LDG là đơn vị hợp tác phát triển dự án)
Investor : Hai Duy Joint Stock Corporation (LDG is the project development partner)



9. Dự án LDG Grand Hạ Long

LDG Grand Ha Long Project

- Vị trí : Phường Hoàn Bồ, tỉnh Quảng Ninh
Location : Hoanh Bo Ward, Quang Ninh Province
- Diện tích đất dự án : 4.185.809,6 m²
Project land area : 4,185,809.6 m²
- Diện tích thương phẩm : 1.044.783 m²
Total saleable floor area : 1,044,783 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 1.998.349 m²
Total gross floor area : 1,998,349 m²
- Tổng mức đầu tư : Sẽ xác định trên cơ sở quy hoạch được duyệt.
Total investment amount : It shall be determined in accordance with the approved planning.
- Loại hình : Khu TM-DV-GT-TT đa chức năng
Type : Multi-functional commercial, service, entertainment, and sports complex
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư LDG
Investor : LDG Investment Joint Stock Company.



10. Khu căn hộ LDG SKY

LDG SKY Apartment Project

- Vị trí : Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
Location : Dong Hoa Ward, Ho Chi Minh City
- Diện tích đất dự án : 18.031,3 m²
Project land area : 18,031.3 m²
- Diện tích thương phẩm : 145.045,9 m²
Total saleable floor area : 145,045.9 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 207.741,7 m²
Total gross floor area : 207,741.7 m²
- Tổng mức đầu tư : 4.766 tỷ VND
Total investment amount : VND 4,766 billion
- Quy mô : 5 Block, tầng cao 30 tầng
Project scale : 5 blocks, 30 floors
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư LDG
Investor : LDG Investment Joint Stock Company



11. Dự án Khu chung cư Viva Tower

Viva Tower Apartment Project

- Vị trí : Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Location : Trang Bom Commune, Dong Nai Province
- Diện tích đất dự án : 21.453 m²
Project land area : 21,453 m²
- Diện tích thương phẩm : 53.840 m²
Total saleable floor area : 53,840 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 77.474 m²
Total gross floor area : 77,474 m²
- Quy mô : 1.018 căn hộ
Project scale : 1,018 apartments
- Tổng mức đầu tư : 785 tỷ VND
Total investment amount : VND 785 billion
- Chủ đầu tư : CTCP Đầu tư LDG
Investor : LDG Investment Joint Stock Company



Các Công ty con, Công ty liên kết / Subsidiaries, associated companies

STT No	Tên Công ty Name of the company	Tổng tài sản Total assets	Doanh thu thuần Net Revenue	Lợi nhuận/(lỗ) Profit/(loss)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn <i>Nam Sai Gon Real Estate Development and Investment Corporation</i>	497.605.333.390 497,605,333,390	0	(1.119.096.689) (1,119,096,689)

4. Tình hình tài chính / Financial position

a. Tình hình tài chính / Financial position

DVT: triệu VND
Unit: VND million

Chỉ tiêu Indicators	Năm 2024 2024	Năm 2025 2025	% Tăng/(giảm) Increase/ (decrease) percentage
Tổng tài sản <i>Total assets</i>	6.157.209 6,157,209	8.040.290 8,040,290	30,58% 30.58%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ <i>Net revenue from sales and services rendered</i>	(173.233) (173,233)	403.021 403,021	- -
Doanh thu hoạt động tài chính <i>Financial income</i>	14 14	9 9	-39,32% -39.32%
Thu nhập khác <i>Other income</i>	2.042 2,042	73.328 73,328	3.491,73% 3,491.73%
Lợi nhuận trước thuế/(Lỗ) hợp nhất <i>Consolidated profit before tax/(loss)</i>	(1.425.165) (1,425,165)	92.726 92,726	- -
Lợi nhuận sau thuế/(Lỗ) hợp nhất <i>Consolidated profit after tax/(loss)</i>	(1.505.752) (1,505,752)	92.726 92,726	- -

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)
(Source: Audited Consolidated Financial Statements for the year ended 2025)

- Tổng tài sản toàn Công ty tại ngày 31/12/2025 là 8.040.290 triệu VND tăng 30,58% so với đầu năm chủ yếu do tăng tài sản ngắn hạn cụ thể là tiền và các khoản tương đương tiền.

As at December 31, 2025, the Company's total assets with amount of VND 8,040,290 million, increased by 30.58% compared to the beginning of the year, mainly due to the increase in the current assets, particularly cash and cash equivalents.

- So với năm 2024, tình hình kinh doanh năm 2025 của Công ty đã có những cải thiện rõ rệt với lợi nhuận sau thuế là 92.726 triệu VND.

Compared with 2024, the Company's business performance in 2025 showed significant improvement with consolidated profit after tax of VND 92,726 million.

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu / Key financial ratio:

STT No	Chỉ tiêu Indicators	ĐVT Unit	Năm 2024 2024	Năm 2025 2025
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán Solvency ratio			
1	Hệ số thanh toán hiện hành Current ratio	Lần Times	0,86 0.86	0,72 0.72
2	Hệ số thanh toán nhanh Quick ratio	Lần Times	0,63 0.63	0,56 0.56
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn Capital structure ratio			
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản Debt/Total assets ratio	Lần Times	0,80 0.80	0,84 0.84
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu Debt/Owner's equity ratio	Lần Times	4,08 4.08	5,17 5.17
3	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu The borrowings/Equity ratio	Lần Times	0,89 0.89	0,60 0.60
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động Operation capability ratios			
1	Vòng quay hàng tồn kho bình quân Inventory turnover	Vòng Turnover	0,54 0.54	0,19 0.19
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản Total assets turnover	Vòng Turnover	(0,03) (0.03)	0,05 0.05
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời Profitability			
1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS) Return on Sales	%	-869,20% -869.20%	23,01 % 23.01%

STT No	Chỉ tiêu Indicators	ĐVT Unit	Năm 2024 2024	Năm 2025 2025
2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) Return on Equity	%	-124,33% -124.33%	7,11% 7.11%
3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) Return on Assets	%	-24,46% -24.46%	1,15% 1.15%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)
(Source: Audited Consolidated Financial Statements for the year ended 2025)

- Hệ số thanh toán hiện hành tại ngày 31/12/2025 là 0,72 lần cùng với các diễn biến về tình hình kinh tế hiện tại dự báo còn gặp rất nhiều khó khăn, Công ty vẫn sẽ tiếp tục duy trì kiểm soát khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

The current ratio as at December 31, 2025 was 0.72x and given the current economic conditions, which are expected to remain challenging, the Company will continue to closely monitor and maintain its ability to meet short-term obligations.

- Tại ngày 31/12/2025, hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty là 0,84 lần và bằng 5,17 lần vốn chủ sở hữu, tăng nhẹ so với năm trước. Cơ cấu nợ vay trên vốn chủ sở hữu là 0,60 lần, giảm so với năm trước. Công ty vẫn sẽ thận trọng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính.

As at December 31, 2025, the Company's debt-to-total assets ratio was 0.84x and equal by 5.17x of total equity, representing an increase compared to the previous year. The debt-to-equity ratio (interest-bearing debt) stood at 0.60x, decreasing compared to the previous year. The Company will remain prudent in the use of financial leverage.

- Chỉ số vòng quay hàng tồn kho, Doanh thu thuần/Tổng tài sản trong năm là 0,19 và 0,05.
During the year, the inventory turnover ratio and net revenue to total assets ratio were 0.19x and 0.05x, respectively.

- Năm 2025, các tỷ suất sinh lời ROA, ROE, ROS có những cải thiện rõ rệt hơn so với năm 2024.

In 2025, the Company's profitability ratios, including ROA, ROE, and ROS, showed notable improvements compared to 2024.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu / Shareholders structure, change in the owner's equity.

a. Cổ phần / Shares:

Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết: 256.972.585 cổ phần.

Number of listed shares: 256.972.585 shares.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 255.615.849 cổ phần, trong đó:

Number of outstanding shares: 255.615.849 shares, including:

- Số lượng cổ phiếu tự do chuyên nhượng: 255.615.849 cổ phần.

Floating shares: 255.615.849 shares.

- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.
Restricted shares: 0 shares.

b. Cơ cấu cổ đông (theo danh sách cổ đông chốt ngày 18/03/2025)

Shareholder Structure (as per the shareholder list as of March 18, 2025)

STT No	Đối tượng Category	Số lượng cổ phiếu Number of Shares	Tỷ lệ sở hữu (%) Ownership Ratio (%)
1	Cổ đông lớn / Nhóm cổ đông / Nhóm người có liên quan (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên) <i>Major Shareholders / Group of shareholders / Groups of related persons (holding 5% or more of total shares)</i>	18.182.200 <i>18,182,200</i>	7,1% <i>7.1%</i>
	- Trong nước/Domestic	18.182.200 <i>18,182,200</i>	7,1% <i>7.1%</i>
	- Nước ngoài/Foreign	-	-
2	Cổ phiếu quỹ/Treasury Shares	1.356.736 <i>1,356,736</i>	0,5 <i>0.5</i>
3	Cổ đông khác/Other Shareholders	237.433.649 <i>237,433,649</i>	92,4 <i>92.4</i>
	- Trong nước/Domestic	236.287.280 <i>236,287,280</i>	92,0 <i>92.0</i>
	- Nước ngoài/Foreign	1.146.369 <i>1,146,369</i>	0,4 <i>0.4</i>
TỔNG CỘNG/TOTAL		256.972.585 <i>256,972,585</i>	100 <i>100</i>
Trong đó/Including:		255.826.216	99,6%
- Trong nước/Domestic		255,826,216	99,6%
- Nước ngoài/Foreign		1.146.369 <i>1,146,369</i>	0,4% <i>0.4%</i>

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

Change in the owner's equity: None

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ / Transaction of treasury stocks.

Trong năm 2025, LDG đã hoàn tất mua lại tổng cộng 591.496 cổ phiếu để làm cổ phiếu quỹ. Cụ thể:

During 2025, LDG completed the repurchase of a total of 591,496 shares as

treasury stock. Specifically:

- Mua lại 492.200 cổ phiếu được mua lại từ cán bộ nhân viên đã nghỉ việc theo Quy chế ESOP 2019;
Repurchased 492,200 shares from former employees under the 2019 ESOP regulation;
- Mua lại 99.296 cổ phiếu được mua lại từ cán bộ nhân viên đã nghỉ việc theo Quy chế ESOP 2018.
Repurchased 99,296 shares from former employees under the 2018 ESOP regulation.

Tại thời điểm báo cáo, số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại là 1.356.736 cổ phiếu.
As of the reporting date, the current number of treasury shares is 1,356,736 shares.

- e. Các chứng khoán khác:** Không có
Other securities: None

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty *Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company*

a. Tác động lên môi trường *Environmental Impacts*

Trong năm 2025, LDG tiếp tục tăng cường quản lý môi trường với định hướng chủ động kiểm soát các tác động xuyên suốt quá trình triển khai dự án, từ khâu quy hoạch đến thi công và vận hành, đồng thời nâng cao tiêu chuẩn nội bộ nhằm giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến hệ sinh thái, tài nguyên và cộng đồng dân cư trong bối cảnh thời tiết cực đoan, bao gồm bão lũ, sạt lở và sụt lún địa chất.

In 2025, LDG continued to strengthen environmental management with a proactive approach to controlling impacts throughout the entire project lifecycle, from planning to construction and operation, while raising internal standards to minimize negative effects on ecosystems, natural resources, and local communities in the context of extreme weather, including storms, floods, landslides, and ground subsidence.

Chủ động kiểm soát và giảm thiểu phát thải: LDG thực hiện rà soát định kỳ các nguồn phát thải như bụi, tiếng ồn, chất thải rắn, nước thải và khí thải công trình, áp dụng hệ thống giám sát tại công trường để theo dõi mức độ phát thải theo thời gian thực và kịp thời điều chỉnh biện pháp thi công khi vượt chuẩn. Công ty sử dụng thiết bị thi công tiết kiệm năng lượng, bố trí che chắn bụi, phun nước mặt bằng và hạn chế thi công gây tiếng ồn vào thời điểm nhạy cảm, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn môi trường và giảm tác động đến cộng đồng xung quanh.

Proactive control and emission reduction: LDG conducts regular assessments of emission sources such as dust, noise, solid waste, wastewater, and construction-related air emissions, implementing on-site monitoring systems to track real-time emission levels and promptly adjust construction methods when limits are exceeded. The Company uses energy-efficient construction equipment, arranges dust barriers, applies surface water spraying, and limits noisy work during sensitive periods, ensuring compliance with environmental standards and reducing impacts on surrounding communities.



Phòng ngừa rủi ro do bão lũ và sụt lún: Trước xu hướng bão lũ và sụt lún gia tăng tại nhiều khu vực phía Nam, LDG triển khai đánh giá rủi ro địa chất – thủy văn trước khi thiết kế và thi công, khảo sát địa hình và nền móng để xác định khu vực có nguy cơ, áp dụng biện pháp gia cố phù hợp và điều chỉnh thi công trong thời điểm mưa bão để hạn chế xói mòn đất và sạt lở.

Mitigating risks from storms and ground subsidence: In response to the increasing frequency of storms and land subsidence in southern regions, LDG conducts geotechnical and hydrological risk assessments prior to design and construction, surveys terrain and foundation conditions to identify high-risk areas, applies suitable reinforcement measures, and adjusts construction activities during storm periods to minimize soil erosion and landslide risks.

Quản lý ngập úng và thoát nước: LDG thiết kế hệ thống thoát nước mưa và bề mặt phù hợp với điều kiện tự nhiên, tăng diện tích cây xanh và mặt nước trong dự án nhằm cải thiện khả năng thấm nước, giảm ngập úng trong mùa mưa và tăng khả năng thích ứng của dự án với biến đổi khí hậu, đồng thời duy trì cân bằng sinh thái nội khu.

Flood management and drainage: LDG designs stormwater and surface drainage systems in accordance with natural site conditions, increases green spaces and water surfaces within projects to improve water infiltration, reduce flooding during rainy seasons, and enhance project resilience to climate change, while maintaining ecological balance on-site.

Bảo tồn địa hình tự nhiên và phát triển hài hòa với cảnh quan: LDG hạn chế tối đa san lấp sâu hoặc điều chỉnh mạnh địa hình tự nhiên, ưu tiên phương án quy hoạch hài hòa với địa hình sẵn có để bảo vệ hệ sinh thái bản địa và giảm nguy cơ xói mòn, sụt lún. Diện tích dành cho cây xanh, mặt nước và hành lang sinh thái được duy trì hợp lý, góp phần nâng cao chất lượng không khí và môi trường sống bền vững cho cư dân.

Preserving natural terrain and harmonious landscape development: LDG minimizes deep excavation or major alterations to natural landforms, prioritizing planning solutions that harmonize with existing terrain to protect local ecosystems and reduce erosion and subsidence risks. Green spaces, water surfaces, and ecological corridors are maintained at appropriate levels, contributing to improved air quality and a sustainable living environment for residents.

Tăng cường tuân thủ và đối thoại với các bên liên quan: Công ty thường xuyên cập nhật quy định pháp luật về môi trường, rà soát quy trình nội bộ, phối hợp với nhà thầu, đơn vị giám sát và chính quyền địa phương nhằm thống nhất biện pháp thi công an toàn, quản lý chất thải hiệu quả và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. LDG cũng thúc đẩy đối thoại với cộng đồng xung quanh dự án để tiếp nhận phản hồi và điều chỉnh các biện pháp giảm thiểu tác động, đảm bảo bảo vệ môi trường và đời sống cư dân.

Strengthening compliance and stakeholder engagement: The Company continuously updates legal environmental regulations and reviews internal processes, coordinating with contractors, supervisors, and local authorities to ensure safe construction methods, effective waste management, and timely resolution of emerging issues. LDG also promotes dialogue with surrounding communities to receive feedback and adjust mitigation measures, ensuring environmental protection and the well-being of residents.

b. Quản lý nguồn nguyên vật liệu / *Material Resource Management*

LDG ưu tiên vật liệu bền vững, có thể tái chế hoặc có vòng đời dài, nghiên cứu và áp dụng các mô hình thiết kế tối ưu để giảm vật liệu tiêu thụ và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên. Tại một số dự án, Công ty thử nghiệm chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, tối ưu thông gió tự nhiên và hạn chế bê tông hóa quá mức nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và giảm áp lực lên hệ sinh thái.

LDG prioritizes sustainable, recyclable, and long-lifecycle materials, and applies optimized design models to reduce material consumption and improve resource efficiency. At selected projects, the Company experiments with energy-efficient lighting, optimized natural ventilation, and limited excessive concreting to enhance energy efficiency and reduce pressure on local ecosystems.

c. Tiêu thụ năng lượng / *Energy Consumption*

LDG tiếp tục triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng tại các công trình và văn phòng điều hành bằng việc sử dụng thiết bị chiếu sáng, điều hòa và máy móc có hiệu suất cao, kết hợp với các hệ thống tự động hóa và giám sát tiêu thụ năng lượng theo thời gian thực nhằm hạn chế lãng phí. Công ty chủ động theo dõi và đánh giá mức tiêu thụ năng lượng định kỳ để tối ưu hóa hiệu quả sử dụng, đồng thời hướng đến áp dụng các nguồn năng lượng sạch và bền vững trong các dự án mới nhằm giảm phát thải và nâng cao hiệu quả vận hành.

LDG continues to implement energy-saving measures across its projects and office operations by using high-efficiency lighting, air conditioning, and machinery, combined with automated systems and real-time energy monitoring to minimize waste. The Company proactively tracks and evaluates energy consumption on a regular basis to optimize usage efficiency, while aiming to integrate clean and sustainable energy sources in new projects to reduce emissions and enhance operational performance.

d. Tiêu thụ nước / *Water Consumption*

LDG thực hiện quản lý chặt chẽ tiêu thụ nước tại các dự án và công trình vận hành, bao gồm việc lắp đặt thiết bị tiết kiệm nước, hệ thống thu gom và tái sử dụng nước mưa, cùng với việc giám sát định kỳ lượng nước sử dụng. Các biện pháp này giúp tối ưu hóa nguồn tài nguyên nước, giảm áp lực lên nguồn nước địa phương và nâng cao hiệu quả quản lý tài nguyên trong quá trình thi công cũng như vận hành dự án.

LDG applies strict water management across its projects and operations, including the installation of water-saving equipment, rainwater harvesting and reuse systems, and regular monitoring of water usage. These measures help optimize water resource utilization, reduce pressure on local water supplies, and enhance resource efficiency during both construction and project operation phases.

e. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường / *Compliance with Environmental Protection Laws*

LDG luôn tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường trong tất cả dự án và hoạt động của Công ty. Công ty cập nhật thường xuyên các quy định mới, rà soát quy trình nội bộ và phối hợp với nhà thầu, cơ quan quản lý để đảm bảo tuân thủ, đồng thời nâng cao nhận thức và kỹ năng quản lý môi trường cho nhân viên nhằm củng cố trách nhiệm bền vững.

LDG strictly adheres to environmental laws and regulations in all projects and company operations. The Company regularly updates relevant regulations, reviews internal procedures, and coordinates with contractors and authorities to ensure compliance, while enhancing employees' awareness and skills in environmental management to strengthen sustainable responsibility.

f. Chính sách liên quan đến người lao động / Employee-Related Policies

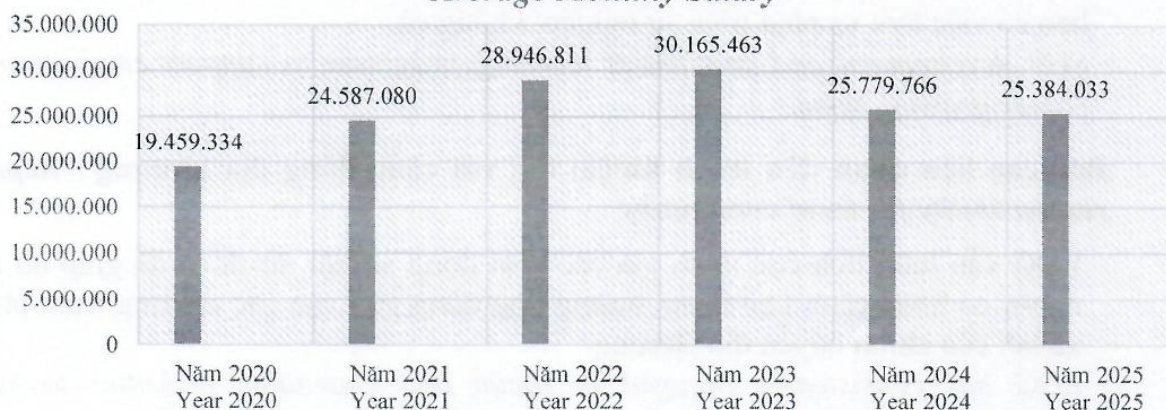
Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Number of Employees, Average Salary for Employees

	Năm 2020 2020	Năm 2021 2021	Năm 2022 2022	Năm 2023 2023	Năm 2024 2024	Năm 2025 2025
Mức lương trung bình tháng (đồng) Average Monthly Salary (VND)	19.459.334 19,459,334	24.587.080 24,587,080	28.946.811 28,946,811	30.165.463 30,165,463	25.779.766 25,779,766	25.384.033 25,384,033

STT No	Trình độ Qualification Level	Số lượng Number	Tỷ lệ Financial position (%)
1	Trình độ đại học và sau đại học Bachelor's Degree and Postgraduate	51 51	91% 91%
2	Trình độ cao đẳng và trung cấp College and Vocational Diploma	5 5	9% 9%
3	Lao động phổ thông Unskilled Labor	0 0	0% 0%
Tổng cộng/Total			

**Mức lương trung bình tháng
Average Monthly Salary**



Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động / *Labor Policies to Ensure Employee Health, Safety, and Welfare.*

- Các chế độ: Tiền phụ cấp cơm trưa.
Allowances: Lunch allowance for staff.
- Các phúc lợi/*Employee Benefits*:
 - o Quà khi cán bộ nhân viên kết hôn và khi cán bộ nhân viên sinh con;
Wedding gifts for employees and childbirth gifts for new parents;
 - o Hỗ trợ tang gia tứ thân phụ mẫu; Vợ/Chồng/Con CBNV;
Funeral support for parents of employees;
 - o Hỗ trợ cán bộ nhân viên ốm đau hoặc tai nạn, phẫu thuật;
Financial assistance for employees in cases of illness, accidents, or surgery;
 - o Quà Tết Âm lịch;
Lunar Year gifts;
 - o Quà Quốc tế phụ nữ 8/3 và Phụ nữ Việt Nam 20/10;
International Woman's Day and Vietnamese Woman's Day gifts;
 - o Quà sinh nhật cho cán bộ nhân viên;
Birthday gifts for employees;
 - o Bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ nhân viên có thâm niên, bảo hiểm tai nạn 24h cho cán bộ nhân viên làm việc tại công trình;
Health insurance for management staff, seniority-based health insurance for employees, and 24-hour accident insurance for employees working on construction sites;
 - o Khám sức khỏe định kỳ hàng năm.
Annual health check-ups.

Hoạt động đào tạo người lao động / *Employee training*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: 3h (Trong năm 2025 chỉ đào tạo hội nhập cho các CBNV mới).
Average annual training hours per employee and by employee category: 3 hours (In 2025, training was only provided for onboarding new employees).
- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: không có.
Skill development and continuous learning programs to support employment and career growth: None.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương / *Report on responsibility for local community*

LDG vẫn luôn tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn, hưởng ứng đóng góp vào các chương trình phúc lợi xã hội của chính quyền địa phương.

LDG has consistently engaged in social and charitable activities to support disadvantaged individuals and contribute to local government welfare programs.

Tuy nhiên, năm 2025 thị trường còn nhiều áp lực, khó khăn nói chung và tại LDG nói riêng, phía doanh nghiệp chưa thể tập trung nhiều nguồn lực vào các hoạt động xã hội và cộng đồng, Công ty vẫn đang cố gắng và nỗ lực đồng hành với Cán bộ nhân viên để cùng vượt qua giai đoạn khó khăn hiện tại cũng như phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai.

However, due to ongoing market pressures and challenges in 2025, both generally and within LDG, the Company has been unable to allocate significant resources to social and community activities. Currently, LDG remains committed to supporting its employees, striving to overcome this difficult period together, and working towards stronger growth in the future.

g. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: không có

Report on green capital market activities under the guidance of the SSC: None

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc / Reports and assessments of the Board of Management

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Assessment of operating results

Dvt: triệu VND

Unit: VND million

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Thực hiện 2024 <i>Actual 2024</i>	Kế hoạch 2025 <i>Plan 2025</i>	Thực hiện 2025 <i>Actual 2025</i>	TH/KH 2025 <i>Actual/Plan 2025</i>
Tổng doanh thu <i>Total revenue</i>	185.105 <i>185,105</i>	1.822.621 <i>1,822,621</i>	417.534 <i>417,534</i>	22,91% <i>22.91%</i>
Doanh thu thuần <i>Net revenue</i>	(173.233) <i>(173,233)</i>	1.822.621 <i>1,822,621</i>	403.021 <i>403,021</i>	22,11% <i>22.11%</i>
Doanh thu tài chính <i>Financial income</i>	14 <i>14</i>	- <i>-</i>	8,6 <i>8.6</i>	- <i>-</i>
Thu nhập khác <i>Other income</i>	2.042 <i>2,042</i>	- <i>-</i>	73.328 <i>73,328</i>	- <i>-</i>
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/(lỗ) <i>Net profit after tax/(loss)</i>	(1.505.752) <i>(1,505,752)</i>	91.560 <i>91,560</i>	92.726 <i>92,726</i>	101,27% <i>101.27%</i>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)

(Source: Audited Consolidated Financial Statements for the year ended 2025)

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 417.534 triệu VND, bằng 22,91% so với kế hoạch 2025.

Revenue from sales and service provision in 2025 reached VND 417,534 million, equivalent to 22.91% of the 2025 plan.

- Doanh thu thuần (DTT) trong năm 2025 là 403.021 triệu VND. Năm 2025 đánh dấu sự cải thiện về doanh thu thuần của Công ty so với năm 2024.

Net revenue for 2025 amounted to VND 403,021 million, marking a notable improvement compared to 2024.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025 ghi nhận là 92.726 triệu VND, tăng mạnh so với năm 2024, và hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đề ra cho năm 2025.

Consolidated profit after tax reached VND 92,726 million, representing a significant increase compared to 2024 and fulfilling the profit target for 2025.

Đvt: triệu VND

Unit: VND million

Chỉ tiêu Indicators	Năm 2024 2024	Năm 2025 2025	% TH 2025 / TH 2024 % Actual 2025/ Actual 2024	Tỷ trọng so với DTT năm 2025 Proportion to 2025 Net revenue
Giá vốn hàng bán <i>Cost of goods sold</i>	505.984 505,984	164.377 164,377	32,49% 32.49%	40,79% 40.79%
Chi phí bán hàng <i>Selling expenses</i>	13.886 13,886	7.478 7,478	53,85% 53.85%	1,86% 1.86%
Chi phí QLDN <i>General and administration expenses</i>	555.825 555,825	139.208 139,208	25,05% 25.05%	34,54% 34.54%
Chi phí tài chính <i>Financial expenses</i>	161.442 161,442	66.783 66,783	41,37% 41.37%	16,57% 16.57%
Chi phí khác <i>Other expenses</i>	16.850 16,850	5.788 5,788	34,35% 34.35%	1,44% 1.44%
Tổng chi phí Total expenses	748.003 748,003	219.256 219,256	29,31% 29.31%	54,40% 54.40%

(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)

(Source: Audited Consolidated Financial Statements for the year ended 2025)

- Giá vốn hàng bán năm 2025 là 164.377 triệu VND, bằng 32,49% so với năm 2024 và bằng 40,79% so với doanh thu thuần năm 2025.

Cost of goods sold in 2025 amounted to VND 164,377 million, representing 32.49% compared to 2024 and 40.79% of net revenue in 2025.

- Chi phí bán hàng năm 2025 là 7.478 triệu VND, lần lượt bằng 53,85% và 1,86% so với năm 2024 và doanh thu thuần năm 2025.

Selling expenses in 2025 were VND 7,478 million, equivalent to 53.85% of 2024 and 1.86% of net revenue in 2025.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 là 139.208 triệu VND, lần lượt bằng 25,05% và 34,54% so với năm 2024 và doanh thu thuần năm 2025.

General and administrative expenses in 2025 amounted to VND 139,208 million, representing 25.05% compared to 2024 and 34.54% of net revenue in 2025.

- Chi phí tài chính năm 2025 là 66.783 triệu VND, lần lượt bằng 41,37% và 16,57% so với năm 2024 và doanh thu thuần năm 2025.
Financial expenses in 2025 were VND 66,783 million, equivalent to 41.37% of 2024 and 16.57% of net revenue in 2025.
- Chi phí khác năm 2025 là 5.788 triệu VND, lần lượt bằng 34,35% và 1,44% so với năm 2024 và doanh thu thuần năm 2025.
Other expenses in 2025 amounted to VND 5,788 million, representing 34.35% compared to 2024 and 1.44% of net revenue in 2025.
- Tổng chi phí năm 2025 là 219.256 triệu VND giảm mạnh so với năm 2024 do giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm. Công ty sẽ tiếp tục cố gắng hạn chế tối đa các loại chi phí để đạt được hiệu quả kinh doanh tối ưu.
Total expenses in 2025 were VND 219,256 million, showing a significant decrease compared to 2024, mainly due to reductions in cost of goods sold, financial expenses, and general and administration expenses. The Company will continue to optimize expense control to enhance overall operating efficiency.

2. Tình hình tài chính / *Financial performance analysis*

a. Tình hình tài sản / *Asset position*

DVT: triệu VND
Unit: VND million

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Năm 2024 <i>2024</i>	Tỷ trọng năm 2024 <i>% proportion 2024</i>	Năm 2025 <i>2025</i>	Tỷ trọng năm 2025 <i>% proportion 2025</i>	% tăng / giảm 2025/2024 <i>% increase / decrease 2025/2024</i>
Tài sản ngắn hạn <i>Current assets</i>	3.413.315 <i>3,413,315</i>	55,44% <i>55.44%</i>	5.510.880 <i>5,510,880</i>	68,54% <i>68.54%</i>	61,45% <i>61.45%</i>
Tài sản dài hạn <i>Non-current assets</i>	2.743.894 <i>2,743,894</i>	44,56% <i>44.56%</i>	2.529.411 <i>2,529,411</i>	31,46% <i>31.46%</i>	(7,82%) <i>(7.82%)</i>
Tổng tài sản <i>Total assets</i>	6.157.209 <i>6,157,209</i>	100% <i>100%</i>	8.040.290 <i>8,040,290</i>	100% <i>100%</i>	30,58% <i>30.58%</i>

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)
(Source: Audited Consolidated Financial Statements for the year ended 2025)

- Tài sản ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 là 5.510.880 triệu VND, chiếm tỷ trọng 68,54% trong cơ cấu tổng tài sản; tăng 61,45% so với năm trước do tăng tiền và các khoản tương đương tiền.
The current assets as at December 31, 2025 amounted to VND 5,510,880 million, accounting for 68.54% of total assets, representing an increase of 61.45% compared to the previous year, mainly due to the increase in cash and cash equivalents.
- Tài sản dài hạn tại ngày 31/12/2025 là 2.529.411 triệu VND, chiếm tỷ trọng 31,46% trong cơ cấu tổng tài sản, giảm 7,82% so với năm trước.

Non-current assets as at December 31, 2025 were VND 2,529,411 million, accounting for 31.46% of total assets, decreasing by 7.82% compared to the previous year.

- Vì những nguyên nhân nêu trên, tổng tài sản Công ty tại ngày 31/12/2025 là 8.040.290 triệu VND, tăng 30,58% so với tổng tài sản tại ngày 01/01/2025.
Due to the aforementioned factors, the Company's total assets as at December 31, 2025 reached VND 8,040,290 million, representing an increase of 30.58% compared to total assets as at January 01, 2025.

b. Tình hình nợ phải trả / Debt Payable

*ĐVT: triệu VND
Unit: VND million*

Chỉ tiêu Indicator	Năm 2024 2024	Tỷ trọng năm 2024 % portion 2024	Năm 2025 2025	Tỷ trọng năm 2025 % portion 2025	% tăng/giảm 2025/2024 % increase, decrease 2025/2024
Nợ ngắn hạn <i>Current liabilities</i>	3.954.345 <i>3,954,345</i>	64,22% <i>64.22%</i>	5.488.610 <i>5,488,610</i>	68,26% <i>68.26%</i>	38,80% <i>38.80%</i>
Nợ dài hạn <i>Long-term liabilities</i>	991.767 <i>991,767</i>	16,11% <i>16.11%</i>	1.247.856 <i>1,247,856</i>	15,52% <i>15.52%</i>	25,82% <i>25.82%</i>
Vốn chủ sở hữu <i>Owner's equity</i>	1.211.097 <i>1,211,097</i>	19,67% <i>19.67%</i>	1.303.824 <i>1,303,824</i>	16,22% <i>16.22%</i>	7,66% <i>7.66%</i>
Tổng cộng nguồn vốn Total resources	6.157.209 6,157,209	100% 100%	8.040.290 8,040,290	100% 100%	30,58% 30.58%

*(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2025)
(Source: Audited Consolidated Financial Statements for the year ended 2025)*

- Nợ ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 là 5.488.610 triệu VND, chiếm tỷ trọng 68,26% so với tổng nguồn vốn, tăng 38,80% so với năm trước do tăng các khoản phải trả ngắn hạn khác.
Current liabilities as at December 31, 2025 amounted to VND 5,488,610 million, accounting for 68.26% of total resources, representing an increase of 38.80% compared to the previous year, mainly due to the increase in other short-term payables.
- Nợ dài hạn tại ngày 31/12/2025 là 1.247.856 triệu VND, chiếm tỷ trọng 15,52% so với tổng nguồn vốn, tăng 25,82% so với năm trước do tăng các khoản phải trả dài hạn khác.
Non-current liabilities as at December 31, 2025 were VND 1,247,856 million, accounting for 15.52% of total resources, increasing by 25.82% compared to the previous year, primarily due to the increase in other long-term payables.
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 1.303.824 triệu VND, chiếm tỷ trọng 16,22% so với tổng nguồn vốn, tăng 7,66% so với cùng kỳ năm trước.
Owners' equity as at December 31, 2025 amounted to VND 1,303,824 million, accounting for 16.22% of total resources, up 7.66% compared to the previous year.

- Vì những nguyên nhân chủ yếu nêu trên, tổng nguồn vốn của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 8.040.290 triệu VND, tăng 30,58% so với tổng nguồn vốn tại ngày 01/01/2025.

Due to the aforementioned factors, the Company's total resources as at December 31, 2025 reached VND 8,040,290 million, representing an increase of 30.58% compared to total resources as at January 01, 2025.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý / Improvements in organizational structure, policies, and management

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai các cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và công tác quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả và linh hoạt. Bộ máy nhân sự được rà soát, tối ưu theo mô hình đa nhiệm, tăng cường khả năng phối hợp và kiểm soát chéo giữa các bộ phận nhằm đảm bảo tính minh bạch, khách quan trong hoạt động. Đồng thời, Công ty chú trọng hoàn thiện hệ thống quy trình, quy chế nội bộ, đẩy mạnh phân quyền gắn liền với trách nhiệm, nâng cao hiệu quả quản trị. Bên cạnh đó, tinh thần chia sẻ, đào tạo và nâng cao năng lực chuyên môn được khuyến khích rộng rãi trong toàn hệ thống, góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của Công ty.

In 2025, the Company continued to implement improvements in organizational structure, policies, and management practices towards a lean, efficient, and flexible model. The organizational structure was reviewed and optimized under a multi-functional workforce approach, enhancing coordination and cross-control mechanisms among departments to ensure transparency and objectivity in operations. At the same time, the Company focused on improving internal processes and regulations, promoting decentralization associated with accountability, and enhancing overall governance effectiveness. In addition, a culture of knowledge sharing, training, and professional capacity building was widely encouraged across the organization, contributing to the development of a professional workforce that meets the Company's sustainable growth objectives.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai / Development Plan

Trong giai đoạn tới, Công ty định hướng phát triển trên nền tảng những tín hiệu tích cực của thị trường bất động sản, khi các chính sách pháp lý đang dần được hoàn thiện, mặt bằng lãi suất có xu hướng ổn định và nhu cầu nhà ở thực tiếp tục duy trì ở mức cao. Bên cạnh đó, đầu tư công được đẩy mạnh, đặc biệt là các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm, được kỳ vọng sẽ tạo động lực lan tỏa, gia tăng giá trị cho các khu vực có dự án của Công ty. Trên cơ sở đó, Công ty tập trung tái cấu trúc danh mục đầu tư theo hướng chọn lọc, ưu tiên các dự án có pháp lý hoàn chỉnh, khả năng triển khai nhanh và đáp ứng nhu cầu thực của thị trường. Đồng thời, Công ty tiếp tục kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, từng bước cải thiện kết quả kinh doanh và củng cố nền tảng cho sự phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

In the coming period, the Company will pursue its development strategy based on positive signals from the real estate market, as the legal framework is gradually being improved, interest rates are stabilizing, and demand for owner-occupied housing remains strong. In addition, the acceleration of public investment, particularly in key infrastructure and transportation projects, is expected to create spillover effects and enhance the value of areas where the Company's projects are located. On that basis, the Company will focus on restructuring its investment portfolio in a selective manner, prioritizing projects with complete legal status, strong implementation potential, and

alignment with real market demand. At the same time, the Company will continue to strictly control cash flow, improve capital efficiency, gradually enhance business performance, and strengthen the foundation for sustainable development in the coming years.

Stt No.	Tên dự án Project Name	Địa điểm Location	Diện tích đất (m ²) Land Area (m2)	Diện tích thương phẩm (m ²) Commercial Area (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m ²) Construction Floor Area (m2)	Loại hình Type	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng) Total Investment (Billion VND)	Kế hoạch đầu tư trong năm 2026 2026 Investment Plan
1	Saigon Intela	KDC 13E, Ấp 67, xã Bình Hưng, TP Hồ Chí Minh. <i>Residential Area 13E, Hamlet 67, Binh Hung Commune, Ho Chi Minh City</i>	9.016,0 9,016.0	62.332,7 62,332,7	86.904,0 86,904.0	Căn hộ chung cư <i>Apartment Building</i>	1.550 1,550	Hoàn tất bàn giao cho Khách hàng và thực hiện thủ tục cấp GCNQSH. <i>Complete handover to customers and carry out procedures for issuance of Ownership Certificates.</i>
2	High Intela	Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường Phú Định, TP Hồ Chí Minh <i>Vo Van Kiet Boulevard, Phu Dinh Ward, Ho Chi Minh City</i>	7.825,7 7,825.7	37.912,7 37,912.7	53.260,7 53,260.7	Căn hộ chung cư <i>Apartment Building</i>	1.203 1,203	Triển khai dự án, hợp tác đầu tư/ chuyển nhượng dự án/cổ phần <i>Project implementation, joint venture/ Project transfer/Share transfer</i>

Stt No.	Tên dự án Project Name	Địa điểm Location	Diện tích đất (m ²) Land Area (m2)	Diện tích thương phẩm (m ²) Commercial Area (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m ²) Construction Floor Area (m2)	Loại hình Type	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng) Total Investment (Billion VND)	Kế hoạch đầu tư trong năm 2026 2026 Investment Plan
3	West Intela	Số 69 đường An Dương Vương, Phường Phú Định, TP.HCM No. 69 An Duong Vuong Street, Phu Dinh Ward, Ho Chi Minh City	2.920,9 2,920.9	16.395,6 16,395.6	21.906,8 21,906.8	Căn hộ chung cư Apartment Building	481 481	Triển khai dự án, hợp tác đầu tư/chuyên nhượng dự án/cổ phần Project implementation, joint venture /Project transfer/ Share transfer.
4	The Viva City	Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai Trang Bom Commune, Dong Nai Province	919.726,0 919,726.0	393.019,0 393,019.0	-	Khu đô thị Urban Area	1.534 1,534	Thực hiện các thủ tục pháp lý. Đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án. Carrying out legal procedures Investing in the project's technical infrastructure
5	Viva Square	Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai Trang Bom Commune, Dong Nai Province	21.158,0 21,158.0	8.893,6 8,893.6	15.293,0 15,293.0	Trung tâm thương mại Commercial Center	196 196	Đã hoàn thành và đưa vào vận hành. Completed and operational.

Stt No.	Tên dự án Project Name	Địa điểm Location	Diện tích đất (m ²) Land Area (m ²)	Diện tích thương phẩm (m ²) Commercial Area (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²) Construction Floor Area (m ²)	Loại hình Type	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng) Total Investment (Billion VND)	Kế hoạch đầu tư trong năm 2026 2026 Investment Plan
6	Viva Park	Xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai Trang Bom Commune, Dong Nai Province	182.212,0 182,212.0	82.347,5 82,347.5	162.381,0 162,381.0	Khu đô thị Urban Area	1.389 1,389	Thực hiện thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai xây dựng và kinh doanh. Implement legal procedures to continue construction and business development.
7	Viva Tower	Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai Trang Bom Commune, Dong Nai Province	21.453,0 21,453.0	31.466,0 31,466.0	47.260,0 47,260.0	Căn hộ chung cư Apartment Building	725 725	Thực hiện thủ tục pháp lý. Tiếp tục triển khai đầu tư, hợp tác đầu tư dự án. Implement legal procedures. Continuing to implement project investment and investment cooperation
8	Thành Đô	Phường Ô Môn, TP Cần Thơ O Mon Ward, Can Tho City	34.482,0 34,482.0	18.339,3 18,339.3	44.733,0 44,733.0	Khu đô thị Urban Area	487 487	Hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng các sản phẩm dự án. Project development cooperation, transfer of project products.

Stt No.	Tên dự án Project Name	Địa điểm Location	Diện tích đất (m ²) Land Area (m ²)	Diện tích thương phẩm (m ²) Commercial Area (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²) Construction Floor Area (m ²)	Loại hình Type	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng) Total Investment (Billion VND)	Kế hoạch đầu tư trong năm 2026 Investment Plan
9	LDG Sky	Phường Đông Hòa, TP Hồ Chí Minh Dong Hoa Ward, Ho Chi Minh City	18.031,3 18,031.3	145.045,9 145,045.9	207.741,7 207,741.7	Căn hộ chung cư Apartment Building	4.766 4,766	Hoàn thành hợp tác đầu tư dự án/ Chuyên nhượng dự án. Completing investment cooperation or project transfer.
10	LDG Grand Đà Nẵng	Phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng Son Tra Ward, Da Nang City	290.920,0 290,920.0	63.332,0 63,332.0	199.483,0 199,483.0	Khu TM-DV-GT đa chức năng Multifunctional Commercial-Service-Tourism Area	8.650 8,650	Thực hiện thủ tục pháp lý. Hợp tác phát triển dự án, chuyên nhượng dự án/cổ phần. Implement legal procedures. Project development cooperation, Project transfer/Share transfer.
11	LDG Grand Hạ Long	Phường Hoàn Bò, tỉnh Quảng Ninh Hoanh Bo Ward, Quang Ninh Province	4.185.809,6 4,185,809.6	1.044.782,6 1,044,782.6	1.998.349,0 1,998,349.0	Khu TM-DV-GT-TT đa chức năng Multifunctional Commercial-Service-Tourism-Resort Area	Sẽ xác định trên cơ sở quy hoạch được duyệt It shall be determined in accordance with the approved planning.	Thực hiện thủ tục pháp lý về quy hoạch, đầu tư của dự án. Implement legal procedures concerning project planning and investment activities.

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: Không có
Explanation of the Board of Management for auditor's opinions (if any): None

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty
Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường / Assessment concerning the environmental indicators

Năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng lồng ghép các yếu tố môi trường vào hoạt động đầu tư và triển khai dự án. Các biện pháp kiểm soát tác động môi trường được thực hiện đồng bộ, bao gồm quản lý chất thải xây dựng, tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng và tài nguyên nước, cũng như hạn chế phát sinh bụi và tiếng ồn tại công trường. Bên cạnh đó, Công ty từng bước áp dụng các giải pháp thiết kế theo hướng bền vững, ưu tiên không gian xanh và lựa chọn vật liệu thân thiện với môi trường. Thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục nâng cao ý thức và trách nhiệm bảo vệ môi trường, hướng đến phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và yếu tố bền vững.

In 2025, the Company continued to integrate environmental considerations into its investment and project development activities. Environmental impact control measures were implemented in a comprehensive manner, including the management of construction waste, optimization of energy and water usage, and mitigation of dust and noise at construction sites. In addition, the Company gradually adopted sustainable design solutions, prioritizing green spaces and the use of environmentally friendly materials. Going forward, the Company will further strengthen environmental awareness and responsibility, aiming to achieve a balanced approach between business performance and sustainable development.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động / Assessment concerning the environmental indicators

Trong năm 2025, Công ty duy trì lực lượng lao động ổn định, đảm bảo các chế độ, chính sách theo quy định và phù hợp với tình hình hoạt động thực tế. Trong bối cảnh còn nhiều khó khăn, Công ty tập trung nâng cao hiệu quả sử dụng nhân sự thông qua việc sắp xếp, bố trí lại nguồn lực theo hướng tinh gọn và linh hoạt. Đồng thời, môi trường làm việc tiếp tục được cải thiện theo hướng chuyên nghiệp, đề cao tinh thần trách nhiệm, hợp tác và chia sẻ. Các hoạt động đào tạo nội bộ, hướng dẫn chuyên môn được duy trì nhằm nâng cao năng lực đội ngũ, đáp ứng yêu cầu công việc và định hướng phát triển của Công ty.

In 2025, the Company maintained a stable workforce while ensuring employee benefits and policies in compliance with regulations and aligned with its operational conditions. Amid ongoing challenges, the Company focused on improving workforce efficiency by restructuring and reallocating human resources towards a leaner and more flexible model. At the same time, the working environment continued to be enhanced in a more professional direction, promoting a strong sense of responsibility, collaboration, and knowledge sharing. Internal training and professional guidance programs were maintained to strengthen employee capabilities, meeting job requirements and supporting the Company's development orientation.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương / Assessment concerning the corporate responsibility for the local community

Công ty luôn ý thức rõ trách nhiệm xã hội của mình và xem đây là một trong những

định hướng quan trọng trong quá trình phát triển bền vững. Thời gian tới, khi điều kiện hoạt động ổn định hơn, Công ty dự kiến sẽ từng bước triển khai chương trình hướng đến cộng đồng, ưu tiên các hoạt động phù hợp với năng lực và điều kiện thực tế, góp phần tạo ra giá trị tích cực cho xã hội và địa phương nơi Công ty hoạt động. *The Company is fully aware of its social responsibility and considers this a key orientation in its sustainable development strategy. In the coming period, as operating conditions become more stable, the Company plans to gradually implement community-oriented programs, prioritizing initiatives that align with its capabilities and practical conditions, thereby contributing to positive value creation for society and the local communities in which it operates.*

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty *Assessments of the Board of Directors on the Company's operation*

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.

Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Điều hành và toàn thể nhân viên khi Công ty duy trì hoạt động ổn định và cải thiện kết quả kinh doanh trong điều kiện thị trường còn nhiều thách thức. Công tác quản trị, vận hành và kiểm soát rủi ro được tăng cường, góp phần củng cố nền tảng tài chính và nâng cao hiệu quả hoạt động.

The Board of Directors highly appreciates the efforts of the Board of Management and all employees as the Company maintained stable operations and improved business results despite ongoing market challenges. Governance, operational management, and risk control were strengthened, helping reinforce the financial foundation and enhance overall efficiency.

Song song đó, LDG tiếp tục thực hiện trách nhiệm môi trường và xã hội thông qua các biện pháp kiểm soát phát thải, sử dụng năng lượng – nước hiệu quả, tuân thủ pháp luật và chủ động hạn chế tác động đến môi trường tự nhiên. Công ty duy trì môi trường làm việc an toàn, đối thoại với cộng đồng và gắn kết các bên liên quan, thể hiện cam kết phát triển bền vững và dài hạn.

At the same time, LDG continued to uphold its environmental and social responsibilities through measures to control emissions, use energy and water efficiently, comply with relevant regulations, and proactively mitigate impacts on the natural environment. The Company maintained a safe working environment, actively engaged with local communities and stakeholders, and demonstrated a strong commitment to long-term sustainable development.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị (HĐQT) về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Assessment of the Board of Directors on Board of Management's performance

Năm 2025, trong bối cảnh Công ty tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức về thị trường, nguồn vốn và tiến độ triển khai dự án, Hội đồng Quản trị đã tăng cường công tác giám sát đối với Tổng Giám đốc, Ban điều hành nhằm bảo đảm hoạt động điều hành tuân thủ định hướng, nghị quyết của HĐQT và phù hợp tình hình thực tế Công ty.

In 2025, as the Company continued to face challenges relating to market conditions, capital sources and project implementation progress, the Board of Directors strengthened its supervisory activities over the General Director and the executive

management team to ensure that management operations complied with the orientations and resolutions of the Board of Directors and were aligned with the Company's actual circumstances.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung triển khai các giải pháp liên quan đến hợp tác đầu tư và chuyển nhượng dự án nhằm tạo nguồn tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã thống nhất chủ trương và triển khai các công việc liên quan đến việc ký kết hợp tác/chuyển nhượng Dự án Khu chung cư lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, P. Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh (tên thương mại: LDG Sky), qua đó từng bước cải thiện dòng tiền, giảm áp lực tài chính và tạo nguồn lực cho việc duy trì hoạt động ổn định của Công ty.

Accordingly, the Board of Management focused on implementing solutions relating to investment cooperation and project transfers in order to generate financial resources for the Company's business operations and investments. During 2025, the Board of Management approved the policy and carried out procedures related to the execution of the cooperation/transfer for the Apartment Project at Lot C1, Binh Nguyen New Urban Area, Dong Hoa Ward, Ho Chi Minh City (commercial name: LDG Sky), thereby gradually improving cash flow, reducing financial pressure and creating resources to maintain the Company's stable operations.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc chú trọng duy trì và củng cố mối quan hệ hợp tác với các đối tác như nhà thầu, đối tác tài chính và các bên liên quan khác. Đồng thời, Công ty tập trung đầu tư, hoàn thiện hạ tầng đối với các dự án có pháp lý đang từng bước được hoàn thiện, nhằm sẵn sàng triển khai bán hàng, thu tiền và khai thác hiệu quả các dự án theo tiến độ pháp lý và kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt. Các nội dung này được Hội đồng Quản trị theo dõi và giám sát chặt chẽ nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng nguồn lực và kiểm soát rủi ro trong quá trình triển khai.

In addition, the Board of Management paid due attention to maintaining and strengthening working relationships with partners, including contractors, financial partners and other relevant parties. At the same time, the Company focused on investing in and completing infrastructure works for projects whose legal status was gradually being finalized, in preparation for sales, cash collection and effective project operations in accordance with approved legal progress and business plans. These matters were closely monitored and supervised by the Board of Directors to ensure efficient use of resources and effective risk control during implementation.

Ngoài ra, công tác tháo gỡ các vướng mắc pháp lý tại các dự án tiếp tục được Ban Tổng Giám đốc quan tâm và ưu tiên thực hiện. Ban điều hành đã rà soát, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, từng bước xử lý các tồn đọng, qua đó tạo nền tảng cho việc triển khai dự án trong thời gian tới. Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá việc Ban Tổng Giám đốc chủ động báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo và triển khai các giải pháp phù hợp nhằm bảo đảm tuân thủ pháp luật và bảo vệ lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.

Furthermore, the removal of legal obstacles at projects continued to be a key focus and priority of the Board of Management. The executive management reviewed and completed legal documentation and gradually resolved outstanding issues, thereby laying the groundwork for project implementation in the coming period. The Board of Directors acknowledged and assessed the Board of Management's proactive reporting, consultation and implementation of appropriate solutions to ensure legal compliance and protect the legitimate interests of the Company and its shareholders.

3. Kế hoạch, định hướng của HĐQT / *Plans and orientations of the Board of Directors*

Trong thời gian tới, Hội đồng Quản trị định hướng tiếp tục củng cố nền tảng hoạt động của Công ty theo hướng an toàn và bền vững trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động. Trọng tâm là tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, thúc đẩy tiến độ triển khai và hoàn thiện hạ tầng các dự án nhằm hỗ trợ hoạt động kinh doanh và cải thiện dòng tiền. Đồng thời, Hội đồng Quản trị đẩy mạnh hợp tác phát triển dự án và xem xét chuyển nhượng các dự án phù hợp nhằm tối ưu nguồn lực. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính tiếp tục được tăng cường, ưu tiên huy động các nguồn vốn trung và dài hạn nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới.

In the coming period, the Board of Directors will continue to strengthen the Company's operational foundation in a safe and sustainable manner amid ongoing market volatility. The key focus will be on resolving legal bottlenecks, accelerating project implementation, and completing project infrastructure to support business activities and improve cash flow. At the same time, the Board of Directors will promote cooperation in project development and consider the transfer of suitable projects to optimize resources. In addition, financial management will continue to be strengthened, with a focus on mobilizing medium- and long-term funding sources to enhance operational efficiency in the period ahead.

STT No	Chỉ tiêu Indicator	Kế hoạch 2026 (Tỷ đồng) 2026 Plan (VND billion)
1	Tổng doanh thu Total Revenue	916,2 916.2
2	Lợi nhuận sau thuế Net Profit After Tax	201,6 201.6

V. Quản trị Công ty / *Corporate governance*

1. Hội đồng quản trị / *Board of Directors*

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị / *Members and structure of the Board of Directors*

STT No	Họ tên Name	Chức vụ Position	Số lượng CP Number of shares	Tỷ lệ Ratio
1	Ngô Văn Minh Mr. Ngo Van Minh	Chủ tịch HĐQT Chairman	88.633 88,633	0,03%
2	Trần Công Luận Mr. Tran Cong Luan	Thành viên HĐQT Member	-	-
3	Trần Thành Hiếu Mr. Tran Thanh Hieu	Thành viên HĐQT Member	-	-
4	Nguyễn Quang Ninh Mr. Nguyen Quang Ninh	Thành viên HĐQT Member	-	-
5	Nguyễn Văn Minh Mr. Nguyen Van Minh	Thành viên HĐQT Member	-	-

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị / Board Committees

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị tập trung thực hiện các báo cáo tài chính trọng yếu công bố công khai, kiểm toán nội bộ, kiểm soát quy trình nội bộ và quản trị rủi ro. Các hoạt động này đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ pháp lý và hiệu quả trong quản trị.

The Committees under the Board of Directors focus on the preparation of key publicly disclosed financial reports, internal audit, internal process control, and risk management. These activities ensure transparency, legal compliance, and governance effectiveness.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị / Board of Directors' Activities

Trong năm 2025, các cuộc họp của Hội đồng quản trị đã thảo luận và đưa ra các quyết định quan trọng liên quan đến chiến lược phát triển, kế hoạch tài chính, quản trị rủi ro và các vấn đề khác ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Các nội dung cụ thể như sau:

During the Board of Directors meetings in 2025, members discussed and made key decisions regarding development strategies, financial planning, risk management, and other matters impacting the Company's operations. Specific topics included:

STT No.	Số Nghị quyết Resolution No.	Ngày Date	Nội dung Content
1	01/2025/NQ-HĐQT	17/02/2025	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. <i>To approve the organization of the 2025 GMS.</i>
2	01a/2025/NQ-HĐQT	02/01/2025	Thông qua việc thực hiện các Hợp đồng, Giao dịch với bên liên quan trong năm 2025. <i>Approval of the execution of contracts and transactions with related parties in 2025.</i>
3	02/2025/NQ- HĐQT	02/04/2025	Thông qua bộ tài liệu trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025. <i>To approve the documents of the GMS in 2025.</i>
4	03/2025/NQ- HĐQT	18/04/2025	Thông qua việc đề cử 05 ứng viên để bầu cử làm thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2025-2030. <i>To approve the nomination of 05 candidates for election as members of BOD for the term 2025-2030.</i>
5	04/2025/NQ- HĐQT	21/04/2025	Thông qua việc mua lại ESOP của nhân viên theo Quy chế ESOP 2018 và Quy chế ESOP 2019. <i>To Approve the repurchase of ESOP shares from employees in accordance</i>

STT No.	Số Nghị quyết Resolution No.	Ngày Date	Nội dung Content
			<i>with the 2018 and 2019 ESOP Regulations.</i>
6	05/2025/NQ- HĐQT	26/06/2025	Thông qua việc bầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và nhân sự Ủy ban kiểm toán. <i>To approve the election of the Chairman of the Board of Director and members of the Audit Committee.</i>
7	06/2025/NQ- HĐQT	26/06/2025	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2025. <i>To approve the selection of the auditor for the Separate and Consolidate Finance Report in 2025.</i>
8	06a/2025/NQ-HĐQT	01/07/2025	Thông qua sửa đổi, cập nhật Quy chế tài chính Công ty. <i>To approve the amended and updated Financial Regulations of the Company</i>
9	07/2025/NQ- HĐQT	06/08/2025	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của Công ty. <i>To approve the change of the Company's seal.</i>
10	08/2025/NQ- HĐQT	15/08/2025	Thông qua việc thay đổi bộ nhận diện thương hiệu của Công ty. <i>To approve the change of the Company's corporate identity system.</i>
11	09/2025/NQ- HĐQT	15/09/2025	Thông qua việc thay đổi nhân sự của Công ty đối với chức vụ Phó Tổng Giám đốc. <i>To approve the change in personnel of the Company regarding the position of Deputy General Director.</i>
12	10/2025/NQ- HĐQT	15/09/2025	Thông qua việc thay đổi nhân sự của Công ty đối với chức vụ Người phụ trách Quản trị Công ty. <i>To approve the change in personnel of the Company regarding the position of Person in Charge of Administration.</i>

STT No.	Số Nghị quyết Resolution No.	Ngày Date	Nội dung Content
13	11/2025/NQ- HĐQT	30/09/2025	Thông qua chủ trương hợp tác Dự án Khu chung cư lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, Phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh. <i>To approve the cooperation for the C1 Apartment Project in Binh Nguyen New Urban Area, Dong Hoa Ward, Ho Chi Minh City.</i>
14	12/2025/NQ- HĐQT	30/12/2025	Thông qua chủ trương chuyển nhượng Dự án Khu chung cư lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, Phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh. <i>To approve the transferring for the C1 Apartment Project in Binh Nguyen New Urban Area, Dong Hoa Ward, Ho Chi Minh City.</i>

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập / Activities of independent Board members:

Hội đồng quản trị của LDG có 02 thành viên độc lập là ông Nguyễn Quang Ninh và ông Trần Thành Hiếu là những người có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, tài chính, quản trị doanh nghiệp, kinh doanh giúp Hội đồng quản trị hoạt động hiệu quả, đưa ra những ý kiến tư vấn, phản biện, tối đa hóa lợi ích cho cổ đông.

Currently, LDG's Board of Directors includes two independent members, Mr. Nguyen Quang Ninh and Mr. Tran Thanh Hieu, who have extensive experience in real estate, finance, corporate governance, and business management. Their expertise enhances the Board's effectiveness by providing advisory and counterbalancing opinions, ensuring the maximization of shareholder value.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm: Không có.

List of Board members with corporate governance training certification and participation in corporate governance programs: None

2. Ban Kiểm soát / Ủy ban kiểm toán / Supervisory Board / Audit Committee

a. Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán / Members and Structure of the Audit Committee:

Stt No	Thành viên UBKT Audit Committee	Chức vụ Position
1	Ông Nguyễn Quang Ninh <i>Mr. Nguyen Quang Ninh</i>	Chủ tịch UBKT <i>Chainman of Audit committee</i>
2	Ông Nguyễn Văn Minh <i>Mr. Nguyen Van Minh</i>	Thành viên UBKT <i>Member</i>

b. Hoạt động của Ủy ban kiểm toán / *Audit Committee Activities*

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã chủ động triển khai các hoạt động giám sát và tư vấn, góp phần hỗ trợ Hội đồng Quản trị trong việc đảm bảo tính minh bạch, tuân thủ và hiệu quả trong hoạt động của Công ty. Cụ thể như sau:

In 2025, the Audit Committee proactively carried out its supervisory and advisory activities, contributing to supporting the Board of Directors in ensuring transparency, compliance, and operational efficiency of the Company. Details are as follows:

- Rà soát, đánh giá các báo cáo tài chính định kỳ; phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong công tác soát xét và kiểm toán.
Reviewed and assessed periodic financial statements; coordinated with the independent auditor in the review and audit process.
- Theo dõi, giám sát việc thực hiện các khuyến nghị sau kiểm toán nhằm nâng cao tính minh bạch và tuân thủ.
Monitored and supervised the implementation of post-audit recommendations to enhance transparency and compliance.
- Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro; kịp thời đề xuất các biện pháp cải thiện hiệu quả quản lý.
Oversaw the internal control system and risk management; promptly proposed measures to improve management effectiveness.
- Thực hiện vai trò tư vấn, hỗ trợ Hội đồng Quản trị trong công tác kiểm soát tài chính và đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.
Performed an advisory role, supporting the Board of Directors in financial control and ensuring compliance with applicable regulations.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán ***Transactions, Remuneration, and Benefits of the Board of Directors, Board of Management, and Audit Committee***

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: Thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025.

Salaries, Bonuses, Remuneration, and Benefits: Presented in the audited 2025 consolidated financial statements.

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Thể hiện tại Báo cáo quản trị Công ty năm 2025.

Transactions of internal persons: Presented in the Company's 2025s Corporate Governance Report

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Thể hiện tại Báo cáo quản trị Công ty năm 2025.

Contracts or transactions with internal persons: Presented in the Company's 2025 Corporate Governance Report.

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Assessment of the implementation of corporate governance regulations

Trong năm 2025, công tác quản trị Công ty tiếp tục được duy trì và nâng cao, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành. Bộ phận quản trị thường xuyên rà soát, cập nhật quy định mới và hoàn thiện quy trình nội bộ. Quyền và lợi ích của cổ đông được đảm bảo trên cơ sở công bằng, minh bạch và hài hòa với lợi ích của Công ty.

In 2025, corporate governance continued to be maintained and enhanced to ensure compliance with applicable regulations. The corporate governance function regularly reviewed and updated new regulations while improving internal processes. The rights and interests of shareholders were ensured on a fair, transparent basis, in harmony with the interests of the Company.



VI. Báo cáo tài chính (đính kèm).

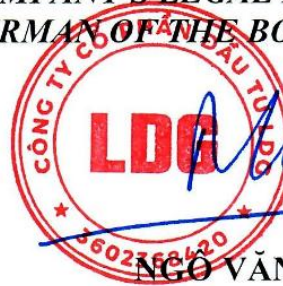
Financial Statements (Attached).

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/ As above;
- Lưu/Internal records.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CONFIRMATION BY THE
COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**



NGÔ VĂN MINH



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG



MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 55



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 17 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Mã chứng khoán: LDG (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính: Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Tập đoàn được trình bày trong các Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị			Từ ngày	Đến ngày
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT		26/06/2025
Ông	Trần Công Luận	Thành viên HĐQT		
Ông	Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT		
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT		
Ông	Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT	26/06/2025	
Ủy ban Kiểm toán				
Ông	Nguyễn Quang Ninh	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán		
Ông	Nguyễn Minh Khang	Thành viên Ủy ban kiểm toán		26/06/2025
Ông	Nguyễn Văn Minh	Thành viên Ủy ban kiểm toán	26/06/2025	
Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng				
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc		
Ông	Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc		15/09/2025
Ông	Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc	15/09/2025	
Bà	Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng		
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất như sau:				
Ông	Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT		
Ông	Trần Công Luận	Tổng Giám đốc		

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận


Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026


Trần Công Luận
Tổng Giám đốc




Ngô Văn Minh
Chủ tịch HĐQT

Số: A0525189-HN/MOORE AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI: QUÝ CỎ ĐÔNG, HỘI ĐÔNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") và Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo đến Thuyết minh số X.6 - Thông tin về hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, các yếu tố được đề cập có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Giả định hoạt động liên tục của Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng của Tập đoàn trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai.

TP. HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Thay mặt và đại diện



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1



Hà Nguyễn Hoàng Nhân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 5908-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.510.879.744.822	3.413.315.237.189
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.612.308.728.195	915.577.379
1. Tiền	111		51.329.728.195	915.577.379
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.560.979.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.832.398.640.677	2.297.748.827.865
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	306.311.583.925	463.298.018.840
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	971.909.366.441	420.129.956.030
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	2.087.784.171.698	1.885.880.560.880
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(533.606.481.387)	(471.559.707.885)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	865.472.430.553	908.437.795.758
1. Hàng tồn kho	141		901.702.876.021	908.437.795.758
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(36.230.445.468)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		200.699.945.397	206.213.036.187
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	117.841.336.193	117.878.759.429
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		78.554.937.405	84.152.282.168
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	4.303.671.799	4.181.994.590
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.529.410.539.971	2.743.894.129.554
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.329.515.877.206	1.500.973.123.864
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	1.593.723.216.824	1.720.256.301.779
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5	(264.207.339.618)	(219.283.177.915)
II. Tài sản cố định	220		-	62.368.701
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	-	62.368.701
- Nguyên giá	222		2.334.287.369	2.334.287.369
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.334.287.369)	(2.271.918.668)
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	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		1.424.301.429	1.424.301.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.424.301.429)	(1.424.301.429)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	807.248.465.078	814.802.286.566
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		807.248.465.078	814.802.286.566
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		392.646.197.687	428.056.350.423
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	383.638.977.443	410.936.149.002
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		24.088.983	23.274.168
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		8.983.131.261	17.096.927.253
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.040.290.284.793	6.157.209.366.743

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.736.466.466.195	4.946.112.001.867
I. Nợ ngắn hạn	310		5.488.610.468.749	3.954.344.654.512
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	142.272.742.560	185.294.143.678
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	470.624.316.639	462.975.765.722
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.181.493.402	3.137.813.003
4. Phải trả người lao động	314		15.128.374.800	19.770.367.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	749.688.290.692	766.413.021.304
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	3.290.832.856.102	1.451.708.676.554
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	777.522.211.013	1.024.149.812.303
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.360.183.541	40.895.054.128
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.247.855.997.446	991.767.347.355
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.246.678.976.483	940.590.348.392
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	-	49.999.978.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17	1.177.020.963	1.177.020.963
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.303.823.818.598	1.211.097.364.876
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.303.823.818.598	1.211.097.364.876
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	(66.000.000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(13.567.360.000)	(7.652.400.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	37.040.429.688
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.252.335.623.546)	(1.387.951.470.953)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(1.382.036.510.953)	117.800.409.227
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		129.700.887.407	(1.505.751.880.180)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		952.144	956.141
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.040.290.284.793	6.157.209.366.743

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN



Đông Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

LDG

NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	417.533.725.421	185.104.842.667
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	14.512.240.819	358.338.122.783
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	403.021.484.602	(173.233.280.116)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	164.377.311.850	505.984.058.566
5. Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		238.644.172.752	(679.217.338.682)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	8.577.947	14.136.868
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	66.782.599.370	161.441.943.515
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.624.325.513	49.592.828.012
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	7.477.730.594	13.886.245.495
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	139.207.574.548	555.824.776.152
11. Lợi nhuận/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		25.184.846.187	(1.410.356.166.976)
12. Thu nhập khác	31	VI.9	73.328.494.253	2.041.593.827
13. Chi phí khác	32	VI.10	5.787.701.533	16.850.111.621
14. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		67.540.792.720	(14.808.517.794)
15. Tổng lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		92.725.638.907	(1.425.164.684.770)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	25.847.102
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.13	(814.815)	80.561.314.866
18. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		92.726.453.722	(1.505.751.846.738)
19. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của công ty mẹ	61		92.726.457.719	(1.505.751.880.180)
20. Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.997)	33.442
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.14	362	(5.877)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.15	362	(5.877)

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIẾN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



 NGÔ VĂN MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01		92.725.638.907	(1.425.164.684.770)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	8.176.164.693	8.332.893.030
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,6,8	143.201.380.673	496.713.123.191
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.5	(8.577.947)	(16.864.141)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	28.624.325.513	45.592.828.012
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		272.718.931.839	(874.542.704.678)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(464.687.833.805)	528.246.353.576
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		14.288.741.225	38.938.506.268
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		2.126.476.190.416	636.311.893.987
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		27.334.594.795	(47.207.542.373)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(67.557.754.622)	(12.794.834.665)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.847.102)	(13.212.306.394)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(534.870.587)	(719.204.826)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.908.012.152.159	255.020.160.895
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	2.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.577.947	14.136.868
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		8.577.947	16.864.141

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.3	-	75.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.4	(296.627.579.290)	(332.900.284.068)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(296.627.579.290)	(257.700.284.068)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.611.393.150.816	(2.663.259.032)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		915.577.379	3.578.836.411
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	1.612.308.728.195	915.577.379

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



NGÔ VĂN MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư LDG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3602368420, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 17 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở của Công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: LDG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.**Mã chứng khoán:** LDG (Niêm yết và giao dịch tại HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh).**Trụ sở chính:** Lô E9, Đường D2, Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A), Xã Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Thị trường bất động sản chưa phục hồi, tuy nhiên các ảnh hưởng từ kết quả xét xử vụ án có liên quan đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh đã có những ảnh hưởng tích cực đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Trong năm 2025, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu và lợi nhuận gộp dương, hàng bán bị trả lại từ các khách hàng năm nay giảm đáng kể so với năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 60 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

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

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Chi nhánh Cần Thơ: Tầng 11 Tòa nhà Techcombank Cần Thơ, số 45A-47 Đường 30/4, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ, Việt Nam.

Văn phòng đại diện: Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, các thông tư sửa đổi, bổ sung và Thông tư 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành cùng ngày hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư LDG và Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tồn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

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

- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên);

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và phí liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các tài sản được Tập đoàn mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Hàng hóa của đơn vị chủ yếu là các căn hộ và các đất nền được Tập đoàn mua lại.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí xây dựng, chi phí lương, chi phí lãi vay phục vụ dự án...

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo một trong các phương pháp: thực tế đích danh

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. 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. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt).

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

<i>Máy móc thiết bị</i>	3 - 8 năm
<i>Thiết bị văn phòng</i>	3 - 8 năm
<i>Phần mềm máy tính</i>	2 - 3 năm

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

Tập đoàn là bên đem tiền, tài sản đóng góp cho hoạt động BCC

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Tập đoàn là bên nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC

Tập đoàn ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

6.1 Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

a. Tập đoàn là bên góp vốn

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Đối với doanh thu, chi phí, sản phẩm liên quan đến hợp đồng thì Tập đoàn ghi nhận doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ, chi phí phải gánh chịu của liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Đối các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mình bỏ ra thì Tập đoàn phải ghi nhận chi phí phải gánh chịu.

b. Tập đoàn là bên nhận vốn góp

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Tập đoàn ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

6.2 BCC phân chia lợi nhuận**Tập đoàn thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

Tập đoàn nhận lợi nhuận được chia từ BCC

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Tập đoàn ghi nhận doanh thu cho thuế tài sản đối với khoản được chia từ BCC.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

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

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

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Lợi thế thương mại: chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Nợ phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

Nguyên tắc ghi nhận 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 khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

12. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu**Trái phiếu thường**

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Tập đoàn theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Tập đoàn phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. 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; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. 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; 2. 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; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả 4 điều kiện sau: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: lãi tiền gửi.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong năm, không ghi giảm doanh thu.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

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

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay, chi phí lãi hợp tác đầu tư, chi phí dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

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

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế: đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai nên Tập đoàn đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng và một số khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm hiện hành là 20%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu đối với công ty mẹ là công ty cổ phần, chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

22. Bên liên quan

(i) Những doanh nghiệp 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 doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

(iii) 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, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) 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 doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	51.329.728.195	915.577.379
Tiền mặt	519.526.206	451.255.781
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.810.201.989	464.321.598
Các khoản tương đương tiền	1.560.979.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng (*)	1.560.979.000.000	-
Cộng	1.612.308.728.195	915.577.379

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 11/12/2025 với lãi suất 4,75%/năm, được trích từ tài khoản tiền gửi thanh toán của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“Ngân hàng”). Tài khoản thanh toán này đã được Công ty ủy quyền cho Ngân hàng quản lý. Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi này đang được Ngân hàng phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản tiền gửi kỳ hạn 01 tháng này đã được tái tục theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 13/02/2026 và có thời hạn đến ngày 30/4/2026.

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)
Khách hàng trong nước	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (i)	206.592.501.814	-	206.592.501.814	-
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty (ii)	58.795.177.753	(11.974.035.156)	60.975.192.639	(5.105.623.210)
- Công ty CP Bắc Phước Kiến	2.177.779.909	(140.569.865)	3.059.629.938	(73.329.352)
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	-	-	153.924.570.000	(96.972.479.100)
- Đối tượng khác	38.746.124.449	(38.242.996.467)	38.746.124.449	(36.529.096.465)
Cộng	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)

(i) Khoản phải thu theo hợp đồng phân phối tiếp thị độc quyền và hợp đồng xây dựng dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ. Khoản phải thu này sẽ được cân trừ với khoản Công ty đã thu hộ từ việc bán sản phẩm thuộc dự án này của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.

(ii) Bao gồm số dư phải thu khách hàng theo các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở tại dự án Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) là 41.908.205.553 VND; số dư phải thu khách hàng theo các hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà tại dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai là 13.701.013.508 VND và số dư các khoản phải thu khách hàng thuộc các dự án khác là 3.185.958.692 VND.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	971.909.366.441	(75.960.076.127)	420.129.956.030	(47.361.999.140)
Nhà cung cấp trong nước	971.909.366.441	(75.960.076.127)	420.129.956.030	(47.361.999.140)
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình (i)	387.850.000.000	-	48.813.000.000	-
- Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii)	210.158.028.500	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (iii)	178.734.717.901	-	173.907.117.901	-
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh (iv)	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh (v)	55.850.790.473	(16.755.237.142)	55.850.790.473	(16.755.237.142)
- Các đối tượng khác	16.783.545.347	(10.657.049.375)	19.026.763.436	(1.478.088.232)
Cộng	971.909.366.441	(75.960.076.127)	420.129.956.030	(47.361.999.140)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trả trước cho người bán (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh - Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)
Cộng	122.532.284.220	(48.547.789.610)	122.532.284.220	(29.128.673.766)

(i) Khoản trả trước đến Công ty TNHH Xây dựng Phú Bình về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(ii) Khoản trả trước đến Công ty CP Bắc Phước Kiến theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác mặt bằng kinh doanh số 2204/HĐCN-BPK ngày 22/4/2025 để nhận chuyển nhượng lại quyền khai thác 48 mặt bằng kinh doanh tại Trung tâm thương mại Viva Square thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Số dư trả trước tại ngày 31/12/2025 là 31.434.500.000 VND.

- Các hợp đồng chuyển nhượng "Hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" của 67 lô đất nền thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C). Số dư trả trước tại ngày 31/12/2025 là 178.723.528.500 VND.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các hợp đồng nêu trên vẫn đang trong quá trình thực hiện.

(iii) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình liên quan đến dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên.

(iv) Khoản trả trước đến Công ty CP Kinh doanh Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 60/HĐDV/LDG-KDT ngày 25/7/2022 và hợp đồng 01/2022/HĐMG/LDG-KDTM ngày 03/10/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ khoản phải thu này (sau khi đã trừ với số dư công nợ phải trả công ty này) là 50%.

(v) Khoản trả trước đến Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh theo Hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số 0618/HĐDV/LDG-NDTM ngày 04/7/2022 dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đánh giá sự suy giảm giá trị từ khoản phải thu này là 30%.

4. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.087.784.171.698	(407.288.803.772)	1.885.880.560.880	(285.517.180.618)
- Tạm ứng (*)	138.869.453.607	(63.117.004.256)	143.877.382.452	(63.117.004.256)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.675.445.590.264	(226.571.224.585)	1.468.212.433.562	(143.249.999.999)
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	1.011.299.999.999	(67.499.999.999)	1.011.299.999.999	(47.249.999.999)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	654.857.420.181	(158.932.706.404)	446.857.420.181	(96.000.000.000)
Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii.1)	528.000.000.000	(158.932.706.404)	320.000.000.000	(96.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (iii)	126.857.420.181	-	126.857.420.181	-
+ Các khoản đặt cọc, ký quỹ khác	9.288.170.084	(138.518.182)	10.055.013.382	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn (tiếp theo)				
- Phải thu do thanh lý hợp đồng môi giới dự án và tiền lãi do chậm hoàn trả	107.924.703.699	(75.512.292.589)	134.187.662.199	(64.317.157.321)
<i>Công ty Cổ phần Bắc Phước Kiến (ii.2)</i>	107.924.703.699	(75.512.292.589)	134.187.662.199	(64.317.157.321)
- Phải thu về hợp tác kinh doanh	30.983.000.000	-	45.000.000.000	-
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến</i>	30.983.000.000	-	45.000.000.000	-
- Phải thu do ứng trước theo hợp đồng môi giới	8.113.827.322	(2.434.148.197)	8.113.827.322	-
- Chi hộ	633.960.000	(188.442.000)	633.960.000	-
- Phải thu khác	125.813.636.806	(39.465.692.145)	85.855.295.345	(14.833.019.042)
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (iv)	36.000.000.000	(25.200.000.000)	36.000.000.000	(10.800.000.000)
+ Công ty CP Bắc Phước Kiến	40.000.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	49.813.636.806	(14.265.692.145)	49.855.295.345	(4.033.019.042)
b. Dài hạn	1.593.723.216.824	(264.207.339.618)	1.720.256.301.779	(219.283.177.915)
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	336.317.147.580	(125.804.719.315)	533.225.897.380	(159.967.769.214)
+ Đặt cọc theo thỏa thuận hợp đồng môi giới dự án	254.586.400.000	(76.632.775.693)	462.586.400.000	(138.775.920.000)
<i>Công ty CP Bắc Phước Kiến (ii.1)</i>	254.586.400.000	(76.632.775.693)	462.586.400.000	(138.775.920.000)
+ Đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (iv)	70.639.497.380	(49.171.943.622)	70.639.497.380	(21.191.849.214)
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án	11.091.250.200	-	-	-
- Phải thu vốn hợp tác đầu tư	1.257.406.069.244	(138.402.620.303)	1.187.030.404.399	(59.315.408.701)
+ Công ty CP Hải Duy (v)	1.059.688.040.241	-	989.312.375.396	-
+ Công ty CP Du lịch Giang Điền (vi)	197.718.029.003	(138.402.620.303)	197.718.029.003	(59.315.408.701)
Cộng	3.681.507.388.522	(671.496.143.390)	3.606.136.862.659	(504.800.358.533)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Trần Thành Hiếu	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Nguyễn Văn Minh (từ ngày 26/6/2025)	700.000.000	-	-	-
Cộng	3.400.000.000	-	2.700.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(i) Bao gồm các khoản đặt cọc sau:

(i.1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Hải Duy từ các cổ đông của công ty này với số tiền là 943.800.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 943.800.000.000 VND). Các bên vẫn đang tiếp tục thực hiện thỏa thuận này.

(i.2) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Vạn Hương từ các thành viên góp vốn của công ty này với số tiền là 67.499.999.999 VND (tại ngày 01/01/2025 là 67.499.999.999 VND). Tính đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 100%.

(ii.1) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05/2017/HĐDV/SVH-LDG ngày 15/6/2017 đối với dự án Chung cư cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam) - Đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty CP Bắc Phước Kiên chưa thực hiện hoàn trả dần theo lộ trình thanh toán đã cam kết với Tập đoàn. Tính đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu này (sau khi đã trừ với số dư công nợ phải trả nhận hợp tác đầu tư từ công ty này) là 50%.

(ii.2) Khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền số 05a/2022/HĐDV/SVH-LDG ngày 04/4/2022 đối với dự án Chung cư cụm B - một phần khu dân cư 13E (phía Nam) - Đô thị mới Nam thành phố tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị khoản phải thu (sau khi đã trừ với khoản thu hộ từ khách hàng của dự án này) là 70%.

(iii) Khoản đặt cọc thực hiện hợp đồng môi giới tiếp thị độc quyền cho dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ.

(iv) Khoản phải thu dài hạn với số dư là 70.639.497.380 VND liên quan đến các biên bản thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái Thác Giang Điền, huyện Trảng Bom (37ha) và Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (42ha) và khoản phải thu ngắn hạn với số dư là 36.000.000.000 VND do thanh lý hợp đồng dịch vụ từ Công ty CP Du lịch Giang Điền. Tính đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ các khoản phải thu này (sau khi đã trừ với số dư công nợ phải trả công ty này) là 70%.

(v) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty CP Hải Duy theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAIDUY-LDG ngày 28/3/2019 để phát triển dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy là chủ đầu tư với số dư tại ngày 31/12/2025 là 971.672.582.119 VND và khoản lãi vay phát sinh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (mục đích vay của Công ty là để tài trợ hợp đồng hợp tác đầu tư trên) phải thu lại từ Công ty CP Hải Duy là 88.015.458.122 VND. Dự án này đang được Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng rà soát, hoàn thiện theo thẩm quyền các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường, lâm nghiệp của dự án theo quy định (thực hiện Nghị quyết số 170/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 30/11/2024). Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, dự án đang được các cơ quan có thẩm quyền xem xét việc tiếp tục triển khai. Theo kiến nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thành phố Đà Nẵng, dự án cần hoàn thiện các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư; điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 liên quan hành lang bảo vệ bờ biển; xử lý các vấn đề về đất đai, đất quốc phòng; và điều chỉnh các quyết định giao đất, cho thuê đất và nghĩa vụ tài chính theo quy định trước khi tiếp tục triển khai.

(vi) Khoản đặt cọc theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2018/TTHTĐT/LDG-GĐ ngày 12/12/2018 về việc hợp tác đầu tư dự án Khu A – Điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền quy mô 37,9683 ha tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp đồng bằng thời hạn giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tính đến ngày 31/12/2025, Tập đoàn đánh giá sự suy giảm giá trị từ việc đặt cọc đến công ty này là 70%.

(*) Các khoản tạm ứng liên quan đến việc thực hiện các dự án của Tập đoàn, Tập đoàn đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

5. Nợ xấu (xem trang 51 - 53)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	783.193.696.144	(36.230.445.468)	789.928.615.881	-
+ Dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	166.133.010.681	-	177.315.336.883	-
+ Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) (i)	80.054.725.217	(36.230.445.468)	47.080.438.762	-
+ Dự án Khu dân cư Tân Thịnh (ii)	523.431.817.471	-	520.128.430.589	-
+ Dự án khác (iii)	13.574.142.775	-	45.404.409.647	-
- Hàng hóa bất động sản (iv)	118.509.179.877	-	118.509.179.877	-
+ Dự án Khu Dân cư Phú An tại TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	42.277.096.326	-	42.277.096.326	-
+ Dự án Khu dân cư mật độ thấp và Du lịch sinh thái Thác Giang Điền (Khu C)	45.538.307.551	-	45.538.307.551	-
+ Dự án Khu dân cư tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	30.693.776.000	-	30.693.776.000	-
Cộng	901.702.876.021	(36.230.445.468)	908.437.795.758	-

(i) Bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) và Khu Thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Tại ngày 31/12/2025, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 115.437.852 VND. Ngày 20/9/2024, Công ty đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ra quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, theo đó tiến độ thực hiện dự kiến của dự án được điều chỉnh đến tháng 01/2028. Đến hiện tại, dự án đã hoàn thành phần lớn việc xây dựng hạ tầng và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện cập nhật sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

(ii) Bao gồm chi phí sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến dự án Khu dân cư Tân Thịnh. Tại ngày 31/12/2025, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị dự án là 9.151.667.212 VND. Thông tin về Bản án phúc thẩm có liên quan đến dự án mà Công ty là bị đơn dân sự và một số thông tin khác của dự án được thuyết minh tại X.4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh.

(iii) Đây là các chi phí liên quan đến việc xây dựng nhà liền kề thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, TP. Cần Thơ do Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô là chủ đầu tư và Công ty là nhà thầu chính. Công ty đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai dự án.

(iv) Hàng hóa bất động sản là các nền đất mà Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư nhưng chưa được cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A). Đối với các dự án còn lại, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá các dự án này không bị suy giảm giá trị. Tập đoàn đang nỗ lực thu xếp dòng vốn để tiếp tục triển khai các dự án.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã thế chấp một số quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
7. Chi phí trả trước		
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	117.841.336.193	117.878.759.429
- Chi phí môi giới, hoa hồng	61.032.164.033	63.365.145.589
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	56.459.254.702	54.212.526.772
- Chi phí khác	349.917.458	301.087.068
b. Chi phí trả trước dài hạn	383.638.977.443	410.936.149.002
- Chi phí môi giới, hoa hồng	202.585.662.050	220.620.151.490
- Chi phí chờ phân bổ các dự án bất động sản (*)	180.786.334.661	190.235.491.600
- Các khoản khác	266.980.732	80.505.912
Cộng	501.480.313.636	528.814.908.431

(*) Chủ yếu bao gồm các chi phí liên quan đến bán hàng như nhà mẫu, quảng cáo, tiếp thị,... của các dự án bất động sản mà Tập đoàn thực hiện.

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
Số dư cuối năm	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	458.318.182	1.813.600.486	2.271.918.668
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	62.368.701	62.368.701
Số dư cuối năm	458.318.182	1.875.969.187	2.334.287.369
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	62.368.701	62.368.701
Số dư cuối năm	-	-	-

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.334.287.369 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.

* Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình: không có.

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là website phần mềm máy tính và chương trình phần mềm, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá 1.424.301.429 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	807.248.465.078	807.248.465.078	814.802.286.566	814.802.286.566
- Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (i)	448.976.097.908	448.976.097.908	488.556.863.806	488.556.863.806
- Dự án Chung cư cao tầng tại đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (High Intela) (ii)	168.151.706.525	168.151.706.525	168.151.706.525	168.151.706.525
- Dự án Khu Chung cư cao tầng tại số 69 An Dương Vương, Phường 16, Quận 8, TP. HCM (West Intela) (ii)	90.552.573.019	90.552.573.019	90.549.435.223	90.549.435.223
- Dự án tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai (iii)	65.204.831.013	65.204.831.013	65.085.281.013	65.085.281.013
- Dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái (iv)	31.904.256.614	31.904.256.614	-	-
- Dự án khác	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999	2.458.999.999
Cộng	807.248.465.078	807.248.465.078	814.802.286.566	814.802.286.566

(i) Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky) đang trong giai đoạn thi công kết cấu phần ngầm. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30/9/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương hợp tác phát triển toàn bộ dự án với đối tác để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn. Tiếp đó, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 30/12/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn. Quyền sử dụng đất của dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho 02 mã trái phiếu do Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát phát hành với thời hạn thanh toán lần lượt vào ngày 29/01/2026 và ngày 09/02/2026. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán.

(ii) Chủ yếu bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng và một số chi phí khác của hai dự án High Intela và West Intela. Hai dự án đã thực hiện xong kết cấu phần ngầm từ năm 2019, sau đó chuyển sang giai đoạn xin cấp phép xây dựng phần thân, tuy nhiên các cơ quan ban ngành chưa xác định được nghĩa vụ tài chính đối với hai khu đất đang thực hiện dự án dẫn đến dự án chưa được triển khai theo đúng tiến độ. Trong năm 2025, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành các văn bản số 4740/UBND-DA ngày 17/12/2025 và số 5164/UBND-DA ngày 31/12/2025 chấp thuận điều chỉnh và gia hạn tiến độ thực hiện thêm 03 năm đối với các dự án này. Hiện tại, Tập đoàn vẫn đang thực hiện các thủ tục nhằm tháo gỡ các vướng mắc và bổ sung hồ sơ để có thể tiếp tục triển khai hoàn thành các dự án nêu trên.

(iii) Chủ yếu bao gồm chi phí đền bù theo hình thức thỏa thuận với chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu đô thị Phước Tân tại xã Phước Tân, tỉnh Đồng Nai. Đến hiện tại, Tập đoàn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo đối với dự án này.

(iv) Chủ yếu bao gồm chi phí quyền sử dụng đất và chi phí tư vấn, thiết kế. Đến hiện tại, Tập đoàn đang tiến hành các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai thực hiện dự án. Một số quyền sử dụng đất thuộc dự án này được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Bắc Phước Kiến tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn tự đánh giá giá trị có thể thu hồi của các dự án và Tập đoàn tin tưởng rằng trị giá vốn của các dự án luôn được đảm bảo.

11. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Ngắn hạn	142.272.742.560	142.272.742.560	185.294.143.678	185.294.143.678
Nhà cung cấp trong nước	142.272.742.560	142.272.742.560	185.294.143.678	185.294.143.678
Công ty CP Miền Đông	36.573.244.178	36.573.244.178	36.789.371.898	36.789.371.898
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	23.941.371.265	23.941.371.265	24.091.371.265	24.091.371.265
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	16.510.348.588	16.510.348.588	16.580.348.588	16.580.348.588
Đối tượng khác	65.247.778.529	65.247.778.529	107.833.051.927	107.833.051.927
Cộng	142.272.742.560	142.272.742.560	185.294.143.678	185.294.143.678

b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán ()**

Công ty CP Miền Đông	23.840.261.262	23.840.261.262	23.944.413.906	23.944.413.906
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phúc Thuận Phát	11.452.632.462	11.452.632.462	11.522.632.462	11.522.632.462
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng One Truss	15.156.431.457	15.156.431.457	9.849.224.383	9.849.224.383
Đối tượng khác	22.320.070.267	22.320.070.267	34.168.076.401	34.168.076.401
Cộng	72.769.395.448	72.769.395.448	79.484.347.152	79.484.347.152

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở kế hoạch trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

(**) Tính đến ngày 31/12/2025, đối với các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán, Tập đoàn chưa thực hiện trích lập lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) do chưa có đủ căn cứ chắc chắn theo quy định trong các hồ sơ quyết toán và thanh lý hợp đồng.

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	470.624.316.639	462.975.765.722
Khách hàng trong nước trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng để mua sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn (i)	411.299.301.429	462.975.765.722
Công ty CP Bắc Phước Kiên (ii)	59.225.000.000	-
Khác	100.015.210	-
Cộng	470.624.316.639	462.975.765.722

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(i) Trong đó, bao gồm 253.419.904.173 VND là số dư người mua ứng tiền trước để thực hiện hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai. Thông tin về Bản án phúc thẩm có liên quan đến dự án mà Công ty là bị đơn dân sự và một số thông tin khác của dự án được thuyết minh tại X.4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh.

(ii) Khoản ứng trước theo Hợp đồng thiết kế, cung cấp vật tư và thi công xây dựng hoàn thiện hạ tầng, nội thất, cảnh quan tại dự án số 0611/2025/HĐXD/BPK-LDG ngày 06/11/2025 thuộc dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/điều chỉnh trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.847.102	-	25.847.102	-
Thuế thu nhập cá nhân	524.396.667	1.726.704.404	1.961.307.295	289.793.776
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.480.673.452	1.133.421.394	1.133.421.394	1.480.673.452
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	1.106.895.782	401.343.949	1.097.213.557	411.026.174
Cộng	3.137.813.003	3.261.469.747	4.217.789.348	2.181.493.402
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.176.480.921	-	121.677.209	4.298.158.130
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.513.669	-	-	5.513.669
Cộng	4.181.994.590	-	121.677.209	4.303.671.799

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp**Thuế giá trị gia tăng**

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

Mức thuế suất

- Các hàng hóa, dịch vụ không được quy định tại Điều 4, 17, 19 của Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025

10%

- Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Không chịu thuế

Trong năm Tập đoàn được giảm thuế GTGT đối với một số hàng hóa, dịch vụ từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tiền thuê đất

Tập đoàn phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất**Mức tiền thuê**

Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Đất công trình dịch vụ đô thị

15.000 VND/m2/năm

- Đất công trình đầu mối

17.500 VND/m2/năm

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả

31/12/2025

01/01/2025

Ngắn hạn**749.688.290.692** **766.413.021.304**

Chi phí phải trả cho các dự án

581.782.943.793 568.528.145.483

- Dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)

443.758.302.651 441.915.534.977

- Dự án Khu Dân cư Tân Thịnh

75.981.467.350 79.250.233.386

- Khu thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A)

20.973.710.139 15.789.500.928

- Dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ

19.056.045.899 19.103.651.258

- Dự án Chung cư cụm B, một phần khu dân cư 13E (phía Nam), Đô thị mới Nam thành phố, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

20.819.184.107 12.004.874.934

- Các dự án khác

1.194.233.647 464.350.000

Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu

167.223.338.406 196.696.833.759

Chi phí phải trả khác

682.008.493 1.188.042.062

Cộng**749.688.290.692** **766.413.021.304****15. Phải trả khác**

31/12/2025

01/01/2025

a. Ngắn hạn**3.290.832.856.102** **1.451.708.676.554**

- Kinh phí công đoàn

50.631.035 643.461.427

- BHXH, BHYT, BHTN

3.800.604.527 6.953.861.437

- Thu hộ (i)

142.349.464.715 141.218.901.255

- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược

2.214.554.614.235 528.595.843.368

+ Nhận đặt cọc mua căn hộ thuộc dự án LDG Sky (ii)

199.909.004.416 223.024.991.546

+ Nhận đặt cọc và ứng trước để thực hiện hợp đồng thuộc dự án LDG Sky (iii)

1.912.203.549.508 120.000.000.000

+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) (iv)

61.515.958.878 63.106.850.188

+ Nhận đặt cọc thuộc Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) (iv)

30.485.259.140 31.673.159.341

+ Nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng và nhận đặt cọc mua sản phẩm thuộc dự án khác

10.440.842.293 90.790.842.293

- Phải trả lãi hợp tác đầu tư

265.613.582.526 292.207.224.770

+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (v)

260.166.646.719 292.207.224.770

+ Công ty CP Bắc Phước Kiến (vi)

5.446.935.807 -

- Phải trả cho khách hàng thanh lý thỏa thuận đặt cọc (vii)

123.479.234.111 122.152.775.719

- Các khoản phải trả, phải nộp khác (viii)

540.984.724.953 359.936.608.578

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả khác (tiếp theo)	31/12/2025	01/01/2025
b. Dài hạn	1.246.678.976.483	940.590.348.392
- Phải trả vốn hợp tác đầu tư	1.242.283.240.000	936.274.740.000
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát (v)	936.274.740.000	936.274.740.000
+ Công ty CP Bắc Phước Kiên (vi)	306.008.500.000	-
- Nhận ký quỹ thực hiện hợp đồng Khu TMDV thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giảng Điền (Khu A)	4.395.736.483	4.315.608.392
Cộng	4.537.511.832.585	2.392.299.024.946
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Kinh phí công đoàn	50.631.035	643.461.427
BHXH, BHYT, BHTN	3.800.604.527	6.953.861.437
Phải trả lãi hợp tác đầu tư	260.166.646.719	292.207.224.770
Phải trả lãi trái phiếu	20.968.252.029	23.489.352.029
Phải trả lãi vay	96.272.516.664	15.748.980.726
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky)	225.251.139.856	165.348.785.941
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh	44.432.197.910	42.391.706.136
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án High Intela	93.051.156.905	88.401.202.188
Phải trả khách hàng do thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án West Intela	27.923.858.695	25.712.619.437
Phải trả khách hàng do thanh lý hợp đồng thuộc dự án khác	3.037.545.384	1.198.725.247
Các khoản phải trả khác	1.546.240.023	2.249.964.821
Cộng	776.500.789.747	664.345.884.159
d. Phải trả khác là các bên liên quan		
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh - Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh	25.436.705.000	25.436.705.000
Ngô Văn Minh	487.548.912	487.548.912
Nguyễn Minh Khang (đến ngày 26/6/2025)	-	543.780.657
Trần Thành Hiếu	487.548.911	487.548.911
Lê Phong Khánh Bảo (từ ngày 15/9/2025)	53.516.743	-
Lê Thị Phương Uyên	246.100.000	246.100.000
Cộng	26.711.419.566	27.201.683.480

(i) Các khoản tiền mua nhà từ khách hàng mà Tập đoàn đã thu hộ (do là đơn vị môi giới) cho các chủ đầu tư dự án. Trong đó, khoản thu hộ cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô tại ngày 31/12/2025 là 133.686.105.896 VND.

(ii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc cho việc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG SKY). Trong đó, một số khoản nhận đặt cọc đã quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán. Tập đoàn đang nỗ lực cơ cấu dòng tiền để hoàn trả các khoản nhận đặt cọc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 0711/2024/TTĐC/LDG-BP ngày 07/11/2024 và các phụ lục kèm theo với Công ty CP Đầu tư Bất động sản New Star để đảm bảo việc giao kết hợp đồng đối với dự án Khu chung cư Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên (dự án LDG Sky). Tiền đặt cọc sẽ được chuyển thành tiền thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng dự án khi dự án đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng dự án.

(iv) Các khoản nhận đặt cọc thuộc hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela), đến hiện tại các khoản nhận đặt cọc này đã quá hạn theo các thỏa thuận đặt cọc đã ký với khách hàng. Tuy nhiên đối với các khách hàng chưa thanh lý hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, Tập đoàn đã ban hành các chính sách nhằm hỗ trợ khách hàng, do đó Tập đoàn chưa thực hiện ghi nhận các khoản lãi chậm ký kết hợp đồng mua bán đối với các khách hàng chưa thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

(v) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2807/2022/HDHTKD/LDG-DTP ngày 28/7/2022 về việc hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư Lô C1- Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Tập đoàn cam kết mức lợi ích phân chia cố định cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát thỏa thuận theo từng giai đoạn tính trên số dư vốn góp thực tế tính đến ngày 31/3/2025. Giá trị ứng trước lợi ích phân chia được dừng trong giai đoạn từ ngày 01/4/2025 đến ngày Block C thuộc dự án đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Toàn bộ giá trị ứng trước lợi ích phân chia này sẽ được quyết toán và cân trừ với giá trị lợi ích phân chia thực tế được các bên xác định theo một trong ba hình thức: (1) theo doanh thu của dự án, (2) chia theo sản phẩm của dự án, (3) chia theo lợi nhuận sau thuế của dự án.

(vi) Khoản phải trả theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1803/2025/HĐHT/LDG-BPK ngày 18/3/2025 về việc hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng tại Lô G2 và Lô G4 quy mô 2,1 ha trong Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Viva Tower). Tập đoàn thống nhất mức lợi ích phân chia tạm tính theo từng quý cho Công ty CP Bắc Phước Kiên tính trên số dư vốn góp thực tế. Khoản ứng trước giá trị lợi ích phân chia hàng quý sẽ được quyết toán và cân trừ với giá trị lợi ích phân chia thực tế được các bên xác định theo một trong ba hình thức: (1) theo doanh thu của dự án, (2) chia theo sản phẩm của dự án, (3) chia theo lợi nhuận sau thuế của dự án.

(vii) Các khoản phải trả tiền đặt cọc và tiền hỗ trợ lãi suất theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc đã ký với các khách hàng thuộc hai Dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và Dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela). Tại ngày 31/12/2025, một số khoản phải trả này đã quá hạn thanh toán. Tập đoàn đang thu xếp nguồn tiền để thanh toán.

(viii) Chủ yếu bao gồm:

- Số dư 70.620.174.763 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý hợp đồng nguyên tắc thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh tại xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai và tiền lãi phải trả ước tính là 36.900.830.842 VND.
- Số dư 225.251.139.856 VND là khoản còn phải trả cho các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG Sky) tại lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số dư 96.272.516.664 VND là tiền lãi vay ngân hàng.
- Số dư 20.968.252.029 VND là tiền lãi trái phiếu.

16. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
a. Vay ngắn hạn	777.522.211.013	777.522.211.013	1.024.149.812.303	1.204.149.812.303
Vay ngân hàng	241.122.221.013	241.122.221.013	338.295.792.303	338.295.792.303
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	197.940.238.333	197.940.238.333	199.574.023.333	199.574.023.333
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	43.181.982.680	43.181.982.680	58.976.768.970	58.976.768.970
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	79.745.000.000	79.745.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)
Vay dài hạn đến hạn trả	349.999.990.000	349.999.990.000	499.454.020.000	499.454.020.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	349.999.990.000	349.999.990.000	499.454.020.000	499.454.020.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000	366.400.000.000
Loại phát hành theo mệnh giá	186.400.000.000	186.400.000.000	186.400.000.000	366.400.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
- Trái phiếu LDGH2123002 Công ty mua lại	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)	(213.600.000.000)	(33.600.000.000)
b. Vay dài hạn	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
Vay ngân hàng	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	-	-	49.999.978.000	49.999.978.000
Cộng	777.522.211.013	777.522.211.013	1.074.149.790.303	1.254.149.790.303

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

16.1 Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(i) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 138/2022/HDHM/CMB ngày 06/5/2022 và phụ lục kèm theo ngày 26/4/2023	06 tháng hoặc 12 tháng tùy theo mục đích giải ngân, được quy định tại từng KUNN	Theo từng KUNN	197.940.238.333	293 QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất do Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp tại dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(ii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay hạn mức số 14/2022/HĐTD-HM/TTKD ngày 21/7/2022 và phụ lục kèm theo cùng ngày	Theo từng KUNN không được vượt quá 12 tháng	Theo từng KUNN	43.181.982.680	102 QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất tại dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(iii) Chi tiết khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 202025927164 và thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202025927164 - 03 ngày 19/5/2022	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn theo từng KUNN	Theo từng KUNN	349.999.990.000	- 507 QSDĐ tại các thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. - Các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại Phường Sơn Trà, TP. Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư.

16.2 Thuyết minh trái phiếu thường

- Trái phiếu thường mã LDGH2123002 với tổng giá trị đã phát hành là 400.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000.000 VND, số lượng trái phiếu đã phát hành là 4.000 trái phiếu. Kỳ hạn trái phiếu là 24 tháng, đáo hạn ngày 10/12/2023. Lãi suất 11,5%/năm từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành và 12%/năm từ ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành đến và không bao gồm ngày đáo hạn được phát hành để tăng quy mô hoạt động vốn của Công ty. Kỳ thanh toán lãi là 01 tháng/lần. Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty đã thực hiện mua lại 336 trái phiếu, tương ứng giá trị 33.600.000.000 VND (ngày 12/12/2022) và cần trừ khoản nợ phải thu từ Công ty CP Bất động sản Bảo Minh Châu với khoản nợ trái phiếu là 180 tỷ VND. Số dư nợ trái phiếu tại ngày 31/12/2025 là 186,4 tỷ VND.

- Tài sản đảm bảo là một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích là 11.638,5 m² thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16.3 Chi tiết số phát sinh về các khoản vay trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Vay ngân hàng				
Số dư đầu năm	837.749.812.303	615.450.084.371	49.999.978.000	349.999.990.000
Số tiền vay phát sinh	-	75.200.000.000	-	-
Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	49.999.978.000	300.000.012.000	-	(300.000.012.000)
Số tiền vay đã trả	(296.627.579.290)	(152.900.284.068)	(49.999.978.000)	-
Số dư cuối năm	591.122.211.013	837.749.812.303	-	49.999.978.000
Trái phiếu thường				
Số dư đầu năm	186.400.000.000	366.400.000.000	-	-
Mua lại trái phiếu	-	(180.000.000.000)	-	-
Số dư cuối năm	186.400.000.000	186.400.000.000	-	-

16.4 Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng nợ
Số dư cuối năm				
Vay dài hạn ngân hàng	349.999.990.000	-	-	349.999.990.000
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Cộng	536.399.990.000	-	-	536.399.990.000
Số dư đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	499.454.020.000	49.999.978.000	-	549.453.998.000
Trái phiếu thường	186.400.000.000	-	-	186.400.000.000
Cộng	685.854.020.000	49.999.978.000	-	735.853.998.000

16.5 Số vay quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay ngân hàng	541.122.233.013	96.272.516.664	258.550.792.303	15.748.980.726
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	197.940.238.333	13.064.343.138	199.574.023.333	13.064.343.138
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (*)	43.181.982.680	2.185.766.916	58.976.768.970	2.190.068.297
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	300.000.012.000	81.022.406.610	-	494.569.291
Trái phiếu	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	23.489.352.029
- Trái phiếu LDGH2123002 (**)	186.400.000.000	20.968.252.029	186.400.000.000	23.489.352.029
Cộng	727.522.233.013	117.240.768.693	444.950.792.303	39.238.332.755

Lý do chưa thanh toán: do Tập đoàn đã gặp khó khăn về tài chính nên đang thu xếp tài sản/nguồn tiền để thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã tắt toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

(**) Số dư nợ trái phiếu đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 10/12/2023.

17. Dự phòng phải trả	31/12/2025	01/01/2025
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (2% doanh thu thi công)	1.177.020.963	1.177.020.963
Cộng	1.177.020.963	1.177.020.963

18. Vốn chủ sở hữu (thuyết minh tại trang 54)

1. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Vốn góp từ các nhà đầu tư	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cộng	100%	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	VND	Tỷ lệ %	VND	VND
Góp vốn bằng tiền	2.569.725.850.000	100%	2.569.725.850.000	-
Cộng	2.569.725.850.000	100%	2.569.725.850.000	-

2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	2.569.725.850.000	2.569.725.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

3. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	256.972.585	256.972.585
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	256.972.585	256.972.585
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.356.736	765.240
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.356.736	765.240
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	255.615.849	256.207.345
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	255.615.849	256.207.345
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VND/cổ phiếu.	10.000	10.000

4. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	-	37.040.429.688
Cộng	-	37.040.429.688

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	127.533.725.421	174.411.224.635
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.352.332.208
Doanh thu khác	290.000.000.000	8.341.285.824
Cộng	417.533.725.421	185.104.842.667
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	14.512.240.819	358.338.122.783
Cộng	14.512.240.819	358.338.122.783
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản	113.021.484.602	(183.926.898.148)
Doanh thu thuần dịch vụ môi giới bất động sản	-	2.352.332.208
Doanh thu thuần khác	290.000.000.000	8.341.285.824
Cộng	403.021.484.602	(173.233.280.116)
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hàng hóa bất động sản	31.543.765.480	500.779.754.560
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	-	4.387.504.937
Giá vốn khác	96.603.100.902	23.812.593.358
Dự phòng /(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	36.230.445.468	(22.995.794.289)
Cộng	164.377.311.850	505.984.058.566
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	8.577.947	14.136.868
Cộng	8.577.947	14.136.868
6. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	28.624.325.513	49.592.828.012
Chi phí hợp-tác đầu tư	37.808.216.563	115.494.797.991
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(4.000.000.000)
Chi phí tài chính khác	350.057.294	354.317.512
Cộng	66.782.599.370	161.441.943.515

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
7. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	4.476.978.086	6.191.858.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.125.000	394.829.338
Chi phí bằng tiền khác	2.999.627.508	7.299.558.037
Cộng	7.477.730.594	13.886.245.495
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	16.749.296.678	19.406.006.766
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.063.328	13.420.979
Chi phí khấu hao TSCĐ	62.368.701	219.097.038
Thuế, phí, lệ phí	8.000.000	8.000.000
Chi phí dự phòng	106.970.935.205	519.708.917.480
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.729.856.853	8.177.336.586
Chi phí bằng tiền khác	565.257.791	178.201.311
Lợi thế thương mại	8.113.795.992	8.113.795.992
Cộng	139.207.574.548	555.824.776.152
9. Thu nhập khác		
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	67.335.737.974	777.014.881
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	2.727.273
Các khoản khác	5.992.756.279	1.261.851.673
Cộng	73.328.494.253	2.041.593.827
10. Chi phí khác		
Chi phí phạt do vi phạm hợp đồng	4.363.270.706	12.489.787.821
Các khoản bị phạt khác	1.247.411.020	4.334.064.527
Chi phí khác	177.019.807	26.259.273
Cộng	5.787.701.533	16.850.111.621
11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.063.328	13.420.979
Chi phí nhân công	21.226.274.764	25.597.864.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.368.701	219.097.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.730.981.853	8.572.165.924
Chi phí khác bằng tiền	3.572.885.299	7.485.759.348
Cộng	31.600.573.945	41.888.308.175

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	25.847.102
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	25.847.102
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(814.815)	80.561.314.866
Tổng chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(814.815)	80.561.314.866
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	92.726.457.719	(1.505.751.880.180)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	92.726.457.719	(1.505.751.880.180)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	255.816.322	256.207.345
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	362	(5.877)
15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	92.726.457.719	(1.505.751.880.180)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	92.726.457.719	(1.505.751.880.180)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	255.816.322	256.207.345
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được quy đổi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	255.816.322	256.207.345
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	362	(5.877)

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+100	8.347.865.172
VND	-100	(8.347.865.172)
Năm trước		
VND	+100	(10.732.342.129)
VND	-100	10.732.342.129

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động thay đổi không đáng kể so với các kỳ trước.

1.2. Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn nhận định rủi ro tín dụng khá cao, mặc dù Tập đoàn giao dịch với nhiều khách hàng khác nhau và thường xuyên theo dõi, đơn đốc công nợ do đặc thù hoạt động kinh doanh bất động sản phụ thuộc vào khả năng thanh toán của từng khách hàng, trong đó có một số khách hàng chiếm tỷ trọng phải thu lớn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	777.522.211.013	-	-	777.522.211.013
Phải trả người bán	142.272.742.560	-	-	142.272.742.560
Chi phí phải trả	167.905.346.899	-	-	167.905.346.899
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.286.981.620.540	1.246.678.976.483	-	4.533.660.597.023
Cộng	4.374.681.921.012	1.246.678.976.483	-	5.621.360.897.495
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	1.024.149.812.303	49.999.978.000	-	1.074.149.790.303
Phải trả người bán	185.294.143.678	-	-	185.294.143.678
Chi phí phải trả	766.413.021.304	-	-	766.413.021.304
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.444.111.353.690	940.590.348.392	-	2.384.701.702.082
Cộng	3.419.968.330.975	990.590.326.392	-	4.410.558.657.367

Tập đoàn đang nỗ lực thương thảo với các đối tác (bên cho vay, nhà cung cấp, ...) và tìm kiếm để huy động thêm các nguồn vốn nhằm hỗ trợ và đảm bảo khả năng thanh khoản của mình.

4. Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 035560, thửa đất số 3747, tờ bản đồ số 34 tại phường Đồng Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 18.031,3 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/09/2020 làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của 02 mã trái phiếu DPJ12201 và DPJ12202 do Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đại Thịnh Phát phát hành bao gồm nghĩa vụ trả khoản gốc và bất kỳ kỳ khoản lãi nào phát sinh trên khoản gốc của các trái phiếu nhưng chưa được thanh toán theo các điều kiện trái phiếu này và bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác của tổ chức phát hành liên quan đến các trái phiếu theo các điều kiện trái phiếu (Thuyết minh tại V.10 - Tài sản dở dang dài hạn) với thời hạn thanh toán của 02 mã trái phiếu nêu trên lần lượt là ngày 29/01/2026 và 09/02/2026. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 02 mã trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán.

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư Lâm Viên Sinh Thái, tọa lạc tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với hạn mức tín dụng là 123 tỷ VND của Công ty CP Bắc Phước Kiên với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) (Thuyết minh tại V.10 - Tài sản dở dang dài hạn).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tập đoàn được đảm bảo cho nghĩa vụ trái phiếu mã LDGH2123002 bằng tài sản đảm bảo là một số quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với tổng diện tích là 11.638,5 m² thuộc dự án Mở rộng khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô (Thuyết minh tại V.16.2).

Tập đoàn đã thế chấp một số quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của một số thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) (Thuyết minh tại V.16.1).

Tập đoàn được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí và các khoản phải trả khác) bằng tài sản đảm bảo là các quyền sử dụng đất, tài sản và/hoặc tài sản hình thành trong tương lai thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp thuộc dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt tại phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng do Công ty CP Hải Duy làm chủ đầu tư và thế chấp một số quyền sử dụng đất tại các thửa đất thuộc dự án Khu Dân cư - Dịch vụ Giang Điền (Khu A) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh tại V.16.1).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (Xem trang 55)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

Không phát sinh.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	31/12/2025	01/01/2025
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.560.979.000.000	-

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 11/12/2025 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội ("Ngân hàng") đang được Ngân hàng phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty.

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	75.200.000.000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	296.627.579.290	152.900.284.068
- Mua lại trái phiếu thường bằng hình thức cản trừ công nợ	-	180.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/HAI DUY - LDG ngày 28/03/2019 với Công ty CP Hải Duy, Tập đoàn cam kết góp vốn theo tiến độ triển khai dự án bằng tiền mặt để chi trả 100% giá trị tổng thầu xây dựng, bao gồm các chi phí như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và các chi phí thực khác để hoàn thành hạ tầng kỹ thuật; chi phí thực hiện các hạng mục tư vấn, thiết kế liên quan đến hoạt động xây dựng, chi phí quản lý, các chi phí khác để phục vụ hoạt động và kinh doanh Dự án Khu du lịch biển Bãi Bụt do Công ty CP Hải Duy là chủ đầu tư.

Đối với các tranh chấp hợp đồng kinh tế (nếu có) phát sinh đến ngày phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này có thể dẫn đến việc Tập đoàn phải chịu lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm và các chi phí liên quan, Tập đoàn chỉ ghi nhận các nghĩa vụ này khi chúng được xác định một cách đáng tin cậy và chắc chắn có sự giảm sút về lợi ích kinh tế cho Tập đoàn thông qua thương lượng hoặc kết luận cuối cùng của cơ quan ban ngành.

Ngoài các sự việc như đã nêu trên, không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 23/01/2026, Tập đoàn đã hoàn tất việc tái toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại ngày 31/12/2025 với số dư nợ gốc là 43.181.982.680 VND và số dư lãi vay là 17.818.017.320 VND.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**3a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tập đoàn không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

3a.2. Giao dịch khác

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Chức vụ	Tính chất giao dịch, nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/6/2025)	Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	11.047.000	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15/9/2025)	Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	9.700.000

3a.3. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.4c, V.15d.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.4. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2025 (*)	Năm 2024
Ngô Văn Minh	Chủ tịch HĐQT, Cố vấn Ban Tổng Giám đốc	Thù lao và lương	1.159.372.273	740.908.095
Nguyễn Minh Khang	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 26/6/2025)	Thù lao và lương	150.000.000	706.622.381
Nguyễn Quang Ninh	Thành viên HĐQT	Thù lao	140.000.000	-
Trần Thành Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao	90.000.000	-
Trần Công Luận	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Thù lao và lương	1.004.076.818	807.266.666
Nguyễn Văn Minh	Thành viên HĐQT (từ ngày 26/6/2025), Giám đốc Đầu tư	Thù lao và lương	217.486.226	-
Lê Khắc Trọng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 15/9/2025)	Lương	-	650.538.571
Lê Phong Khánh Bảo	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 15/9/2025)	Lương	203.409.922	-
Lê Thị Phương Uyên	Kế toán trưởng	Lương	800.380.909	692.398.939

(*) Công ty ghi nhận thiếu thù lao Hội đồng Quản trị năm 2023, 2024 theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được phê duyệt và đã hạch toán/trình bày bổ sung chi phí trong năm nay.

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh - Thành viên HĐQT
Công ty TNHH Khu du lịch Thới Sơn 1	Bên liên quan của ông Nguyễn Quang Ninh - Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Gia Lộc	Bên liên quan của ông Nguyễn Văn Minh - Thành viên HĐQT

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm, Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại mục phải thu, phải trả trong Thuyết minh V.3b, V.15d.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoại trừ khoản trả trước cho người bán là bên liên quan đã được trích lập dự phòng, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin về dự án Khu dân cư Tân Thịnh

Ngày 03 tháng 9 năm 2025, Tòa án Nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án phúc thẩm số 172/2025/HS-PT tuyên buộc Công ty (bị đơn dân sự trong vụ án) phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ số tiền đã nhận của khách hàng liên quan đến dự án này, đồng thời kiến nghị các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền tiếp tục xem xét các hồ sơ và sớm hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với dự án theo đúng quy định pháp luật, nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng cho các bị hại.

Theo Bản án phúc thẩm nêu trên, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Luật Thi hành án dân sự. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang tiếp tục làm việc với các khách hàng liên quan để thống nhất phương án là hoàn trả lại tiền đã nhận của khách hàng hay tiếp tục thực hiện các hợp đồng đã ký. Đối với các khách hàng đã có đơn yêu cầu thi hành án và có quyết định thi hành án theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền, Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả tương ứng theo quy định.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đang nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết và liên tục cập nhật các phản hồi của các cơ quan có thẩm quyền để sớm thực các quyền cũng như nghĩa vụ của Công ty tại dự án.

5. Thông tin khác

- Tập đoàn đang ghi nhận các số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô bao gồm:

+ Khoản mục V.2 - Phải thu khách hàng 206.592.501.814 VND;

+ Khoản mục V.4 - Phải thu khác 126.857.420.181 VND;

+ Khoản mục V.15 - Phải trả khác 133.686.105.896 VND.

Công ty đã thực hiện thủ tục gửi thư xác nhận công nợ định kỳ theo mục đích kiểm toán và chưa nhận được phản hồi từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô. Để đảm bảo số dư cuối kỳ đang ghi nhận tại Báo cáo tài chính riêng là chính xác, Công ty đã thực hiện đối chiếu thư xác nhận công nợ tại ngày 30/6/2022 và các hồ sơ phát sinh từ thời điểm này đến ngày 31/12/2025 được ký kết giữa hai bên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, hai bên đã thống nhất một số điểm cơ bản theo công văn phản hồi của Công ty TNHH MTV Xây dựng Sao Vàng Tây Đô ngày 11/3/2025. Ngoài ra, hai bên đang tiếp tục làm việc để thống nhất toàn bộ số liệu trên.

6. Thông tin về hoạt động liên tục và cam kết của Ban điều hành Công ty về hoạt động liên tục

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty (gọi tắt là Ban điều hành Công ty) trình bày các sự kiện ảnh hưởng đến giá định hoạt động liên tục của Tập đoàn như sau:

- Mặc dù có những dấu hiệu tích cực từ năm 2024 đến nay về các chính sách mới đối với thị trường trái phiếu, thị trường bất động sản, các chính sách tín dụng, tiền tệ nhưng thị trường bất động sản trong năm 2025 vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thấp, giao dịch thành công chưa phục hồi như trước. Đứng trước chiều hướng phục hồi chậm của thị trường bất động sản, nhiều nhà đầu tư đang gặp rất khó khăn, trong đó có nhiều trung tâm giao dịch bất động sản đã đóng cửa do không bảo đảm chi phí hoạt động. Những ảnh hưởng này gây ra nhiều khó khăn và thách thức liên quan đến việc huy động dòng tiền trong ngắn hạn của Tập đoàn.

- Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản nợ đã quá hạn thanh toán và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn như sau:

+ Số dư nợ vay với tổng giá trị là 777.522.211.013 VND của Ngân hàng và Trái phiếu đang được ghi nhận ở khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (chỉ tiêu 320) trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong đó, nợ vay đã quá hạn thanh toán là 727.522.233.013 VND, lãi vay quá hạn là 117.240.768.693 VND;

+ Số dư phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 142.272.742.560 VND, trong đó phải trả người bán ngắn hạn đã quá hạn thanh toán là 72.769.395.448 VND;

+ Số dư phải trả các khách hàng đã thanh lý thỏa thuận đặt cọc, thanh lý hợp đồng nguyên tắc đã quá hạn thanh toán, trong đó thuộc hai dự án Chung cư Cao tầng (High Intela) và dự án Khu Chung cư Cao tầng (West Intela) là 120.975.015.600 VND, thuộc dự án Khu chung cư Lô C1 (LDG Sky) là 225.251.139.856 VND, thuộc dự án Khu dân cư Tân Thịnh là 44.432.197.910 VND, thuộc các dự án khác là 3.037.545.384 VND;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Số dư khoản phải trả người lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 15.128.374.800 VND;

+ Các khoản hợp tác kinh doanh đang ghi nhận ở khoản mục Phải trả khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã số đang bị chậm tiến độ làm kéo dài thời hạn thanh toán lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

- Các chỉ số tài chính của Tập đoàn bị ảnh hưởng

Chỉ tiêu tài chính	31/12/2025	01/01/2025
1. Hệ số khả năng thanh toán tức thời (*)	0,0094	0,0002
2. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành (*)	0,720	0,863
3. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,194	1,245

(*) Giá trị tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng theo các hợp đồng tiền gửi ký ngày 11/12/2025 tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“Ngân hàng”) đang được Ngân hàng phong tỏa để thực hiện các nghĩa vụ của Công ty với số dư tại ngày 31/12/2025 là 1.560.979.000.000 VND (Thuyết minh số V.1 - Tiền và các khoản tương đương tiền) không được bao gồm khi xác định hệ số khả năng thanh toán tức thời và hệ số khả năng thanh toán hiện hành của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025.

Những điều kiện này có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Ban điều hành Tập đoàn đã có những xem xét thận trọng trong việc đánh giá tính khả thi cùng với cam kết thực hiện kế hoạch hoạt động làm cơ sở cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là có thể thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền để duy trì, tài trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn trong tương lai, cụ thể như sau:

- Giải quyết các vấn đề về dòng tiền:

- Tại Nghị quyết HĐQT số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thực hiện phương án hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Công ty hoặc Công ty con đang sở hữu để giải quyết nhu cầu về tài chính của Tập đoàn phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ trái phiếu, khoản nợ ngân hàng và các khoản nợ khác, đảm bảo nguồn tài chính để phát triển dự án.

+ Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương hợp tác phát triển toàn bộ dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên với đối tác để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn;

+ Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 30/12/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án Khu chung cư Lô C1 - Khu đô thị mới Bình Nguyên để để tạo nguồn tài chính phục vụ cho hoạt động của Tập đoàn;

+ Tập đoàn cam kết tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án cũng như tiến độ thu hồi tiền từ các khoản trả trước, ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các khoản phải thu còn lại, Tập đoàn vẫn đang tiếp tục thu hồi công nợ khi đến hạn theo lộ trình thanh toán;

+ Số dư khoản mục Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.181.493.402 VND, Tập đoàn đã và đang nỗ lực nộp dần nhằm hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã nộp thêm 1.737.246.573 VND đối với số dư tại ngày 31/12/2025;

+ Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với trái chủ, ngân hàng để thỏa thuận gia hạn, cơ cấu nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 61 tỷ VND nợ vay ngân hàng đối với số dư tại ngày 31/12/2025. Đối với nghĩa vụ nợ trái phiếu còn lại, Tập đoàn đã có kế hoạch hoàn tất nghĩa vụ này trong năm 2026;

+ Tập đoàn đã và đang tiếp tục làm việc với nhà thầu, nhà cung cấp để thỏa thuận gia hạn và thanh toán dần nghĩa vụ nợ. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán thêm 5,5 tỷ VND cho nhà thầu, nhà cung cấp đối với số dư tại ngày 31/12/2025;

+ Tập đoàn đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho khách hàng của các dự án. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán thêm 4,5 tỷ VND cho khách hàng đối với số dư tại ngày 31/12/2025;

+ Tập đoàn đang thanh toán dần các khoản nợ lương và Bảo hiểm xã hội, Công đoàn. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán thêm 5,1 tỷ VND cho người lao động, Bảo hiểm xã hội và Công đoàn đối với số dư tại ngày 31/12/2025;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- + Tập đoàn đã và đang thanh toán dần các nghĩa vụ nợ cho các đối tác góp vốn hợp tác kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã thanh toán 1,6 tỷ VND lợi ích phân chia cho đối tác đối với số dư tại ngày 31/12/2025;
- + Các dự án tiềm năng mà Tập đoàn đã và đang phát triển, dự kiến sẽ mang lại nguồn thu trong tương lai và tăng cường khả năng tiếp cận các nguồn thu từ huy động vốn;
- + Tập đoàn cam kết việc sử dụng toàn bộ các dòng tiền thu về từ các nguồn trên trong việc ưu tiên trả nợ thuế, nợ người lao động, nợ nhà cung cấp, nợ vay và trái phiếu. Đồng thời, tái đầu tư vào các dự án tiềm năng mang lại giá trị cao cho Tập đoàn trong tương lai.

- Kế hoạch kinh doanh chung dự kiến trong năm 2026:

- + Tiếp tục hợp tác phát triển dự án, chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần do Tập đoàn sở hữu;
- + Tiếp tục ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động môi giới tiếp thị độc quyền;
- + Tối ưu giá trị các bất động sản hiện hữu của Tập đoàn tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực tỉnh Đồng Nai;
- + Tiếp tục thực hiện các chính sách "thắt lưng buộc bụng" nhằm tiết giảm và tối ưu chi phí vận hành;
- + Đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ và tái đầu tư vào các dự án tiềm năng;
- + Huy động vốn đa kênh thông qua thị trường chứng khoán và các tổ chức tín dụng; đồng thời tiếp tục đàm phán với các đối tác tài chính nhằm bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, thanh toán công nợ, cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính, nâng cao năng lực tài chính.

- Đến thời điểm lập báo cáo này, Chính phủ đã ban hành các chính sách cụ thể về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, bao gồm:

- + Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước tạo điều kiện cho Tập đoàn có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn.
- + Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa, trong đó có dự án Khu du lịch Bãi Bụt do Công ty Cổ phần Hải Duy là chủ đầu tư (Thuyết minh tại V.4 - Phải thu khác).
- + Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả kinh tế tập thể, khuyến khích kinh tế tư nhân phát triển nhanh, bền vững, qua đó gián tiếp hỗ trợ môi trường đầu tư và thị trường bất động sản.

+ Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng, góp phần tháo gỡ vướng mắc và thúc đẩy việc triển khai các dự án bất động sản.

Ban điều hành Tập đoàn tin rằng các đánh giá là đúng đắn, các kế hoạch đưa ra là khả thi và Tập đoàn vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



LÊ THỊ KIM TIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ PHƯƠNG UYÊN

ĐỒNG NAI, ngày 30 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

LDG

3602368420



NGÔ VĂN MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	54.904.022.703	4.546.421.215		200.835.947.597	62.155.419.470	
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đại Hưng	-	-		153.924.570.000	56.952.090.900	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến dưới 3 năm
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	472.064.509	331.494.644	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	3.059.629.938	2.986.300.586	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Các khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn	15.685.833.745	3.711.798.589	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.105.623.210	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Lê Văn Tuấn	32.450.265.000	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	32.450.265.000	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Lê Đặng Hải Đăng	5.713.000.008	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	5.713.000.008	1.713.900.002	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Công ty CP Bất động sản GPT	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	582.859.441	503.127.982	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Trả trước cho người bán	189.040.124.068	113.080.047.941		179.873.491.505	132.511.492.365	
- Công ty CP Kinh doanh Thông Minh	122.532.284.220	73.984.494.610	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	122.532.284.220	93.403.610.454	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thông Minh	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	55.850.790.473	39.095.553.331	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Đối tượng khác	10.657.049.375	-	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	1.490.416.812	12.328.580	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Phải thu ngắn hạn khác	925.116.224.643	517.827.420.871		714.312.695.855	428.795.515.237	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	528.000.000.000	369.067.293.596	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	320.000.000.000	224.000.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	107.924.703.699	32.412.411.110	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	134.187.662.199	69.870.504.878	Khoản phải thu quá hạn từ 1 năm đến 2 năm
- Tạm ứng	138.763.453.607	75.646.449.351	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	143.877.382.452	80.760.378.196	Các khoản tạm ứng đã quá hạn từ 3 tháng trở lên
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	36.000.000.000	10.800.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	36.000.000.000	25.200.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Kiến Trúc Xây Dựng GP	11.825.082.801	5.927.241.400	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	11.825.082.801	8.286.377.961	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Ông Phan Ngọc Hải	62.750.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	62.750.000.000	18.825.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)						
- Ông Nguyễn Long An	4.749.999.999	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	4.749.999.999	1.425.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Công ty CP Lyn Property	-	-		822.308.404	411.154.202	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm
- Công ty TNHH Du lịch Phú Lạc	8.741.967.322	6.119.377.125	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
- Công ty CP Dịch vụ Giải trí Thông Minh	3.000.000.000	1.500.000.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
- Công ty TNHH MTV Giồng Cây Trồng Số Một	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	100.260.000	17.100.000	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Khác	23.260.757.215	16.337.548.289	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	-	-	
Phải thu dài hạn khác	522.943.926.383	258.736.586.765		730.943.926.383	511.660.748.468	
- Công ty CP Bắc Phước Kiên	254.586.400.000	177.953.624.307	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	462.586.400.000	323.810.480.000	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
- Công ty CP Du lịch Giang Điền	268.357.526.383	80.782.962.458	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị	268.357.526.383	187.850.268.468	Khoản phải thu bị suy giảm giá trị
Tổng cộng	1.692.004.297.797	894.190.476.792		1.825.966.061.340	1.135.123.175.540	

Giá trị có thể thu hồi được trình bày là giá trị thuần của các khoản phải thu sau khi đã xem xét trích lập dự phòng đối với các khoản nợ quá hạn theo tuổi nợ và các khoản nợ bị suy giảm giá trị theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	117.800.409.227	922.699	2.716.849.211.614
Lợi nhuận/(lỗ)	-	-	-	-	(1.505.751.880.180)	33.442	(1.505.751.846.738)
Số dư cuối năm trước	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(1.387.951.470.953)	956.141	1.211.097.364.876
Số dư đầu năm nay	2.569.725.850.000	(66.000.000)	(7.652.400.000)	37.040.429.688	(1.387.951.470.953)	956.141	1.211.097.364.876
Lợi nhuận/(lỗ)	-	-	-	-	92.726.457.719	(3.997)	92.726.453.722
Kết chuyển quỹ đầu tư phát triển sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	-	-	-	(37.040.429.688)	37.040.429.688	-	-
Kết chuyển thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	-	66.000.000	-	-	(66.000.000)	-	-
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành thuộc chương trình ESOP và cổ phiếu bằng cổ tức phát sinh kèm theo (**)	-	-	(5.914.960.000)	-	5.914.960.000	-	-
Số dư cuối năm nay	2.569.725.850.000	-	(13.567.360.000)	-	(1.252.335.623.546)	952.144	1.303.823.818.598

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		01/01/2025		31/12/2025	01/01/2025 (*)
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.612.308.728.195	-	915.577.379	-	1.612.308.728.195	915.577.379
- Phải thu khách hàng	306.311.583.925	(50.357.601.488)	463.298.018.840	(138.680.528.127)	255.953.982.437	324.617.490.713
- Phải thu khác	3.542.637.934.915	(608.379.139.134)	3.462.259.480.207	(441.683.354.277)	2.934.258.795.781	3.020.576.125.930
TỔNG CỘNG	5.461.258.247.035	(658.736.740.622)	3.926.473.076.426	(580.363.882.404)	4.802.521.506.413	3.346.109.194.022
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	777.522.211.013	-	1.074.149.790.303	-	777.522.211.013	1.033.870.125.298
- Phải trả người bán	142.272.742.560	-	185.294.143.678	-	142.272.742.560	185.294.143.678
- Chi phí phải trả	167.905.346.899	-	766.413.021.304	-	167.905.346.899	766.413.021.304
- Phải trả khác	4.533.660.597.023	-	2.384.701.702.082	-	4.533.660.597.023	2.384.701.702.082
TỔNG CỘNG	5.621.360.897.495	-	4.410.558.657.367	-	5.621.360.897.495	4.370.278.992.362

(*) Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.