



LONG GIANG

LAND



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ II/2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30/06/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		800,653,187,369	593,963,158,894
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	29,010,183,174	10,285,835,994
Tiền	111		29,010,183,174	10,285,835,994
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	106,508,873,905	48,801,941,665
Chứng khoán kinh doanh	121	6	1,425,325	1,425,325
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	106,507,448,580	48,800,516,340
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		232,280,786,060	115,129,063,156
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	169,952,393,589	150,272,613,238
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	64,398,843,939	6,722,458,505
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	59,056,102,407	19,260,545,288
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	12	(61,126,553,875)	(61,126,553,875)
IV. Hàng tồn kho	140		421,885,834,155	409,992,132,787
Hàng tồn kho	141	10, 11	421,885,834,155	409,992,132,787
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		10,967,510,075	9,754,185,292
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5	45,338,623	19,951,125
Thuế GTGT được khấu trừ	162		10,922,171,452	9,734,234,167
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		684,178,755,993	823,320,869,483
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		348,681,185,410	558,320,208,250
Phải thu dài hạn khác	215		348,681,185,410	558,320,208,250
II. Tài sản cố định	220		2,035,620,805	1,167,519,038
Tài sản cố định hữu hình	221	13	2,035,620,805	1,167,519,038
- Nguyên giá	222		27,188,483,080	26,007,449,411
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(25,152,862,275)	(24,839,930,373)
Tài sản cố định vô hình	227	14	-	-
- Nguyên giá	228		160,000,000	160,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(160,000,000)	(160,000,000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	332,635,858,408	262,731,958,408
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		332,635,858,408	262,731,958,408
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		26,846,596,000	26,846,596,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(26,846,596,000)	(26,846,596,000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		826,091,370	1,101,183,787
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5	826,091,370	1,101,183,787
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1,484,831,943,362	1,417,284,028,377

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

010118
CÔNG
CỔ P
ĐẦU
HÁT TRI
LONG
TƯ GI

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

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		785,171,706,775	719,760,922,666
I. Nợ ngắn hạn	310		521,875,003,154	522,159,129,671
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	69,968,684,586	78,947,525,588
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	4,608,170,094	5,548,811,815
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	60,306,604	59,981,458,997
Phải trả người lao động	315		1,367,878,160	394,877,032
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	17,044,004	889,315,947
Phải trả ngắn hạn khác	320	21	126,387,089,161	65,287,331,051
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	302,855,879,446	293,534,292,844
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	20	16,609,951,099	17,575,516,397
II. Nợ dài hạn	330		263,296,703,621	197,601,792,995
Phải trả dài hạn khác	338	19	139,894,190,608	140,234,161,677
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	18	123,402,513,013	57,367,631,318
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	699,660,236,587	697,523,105,711
Vốn góp của chủ sở hữu	411		515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		515,000,000,000	515,000,000,000
Thặng dư vốn	412		1,425,992,965	1,425,992,965
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(43,500,000)	(43,500,000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		42,696,514,304	42,696,514,304
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		20,954,525,811	20,954,525,811
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		119,626,703,507	117,489,572,631
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		116,489,572,631	97,026,164,476
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3,137,130,876	20,463,408,155
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,484,831,943,362	1,417,284,028,377

Hà Nội ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2/2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Quý 2/2026	Quý 2/2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	19,465,146,771	4,857,640,173	26,410,352,715	39,780,028,761
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		19,465,146,771	4,857,640,173	26,410,352,715	39,780,028,761
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	19,588,455,029	4,508,320,724	26,189,429,290	39,324,959,384
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(123,308,258)	349,319,449	220,923,425	455,069,377
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	19,155,234,203	1,573,169,327	31,633,636,004	18,454,228,933
8.	Chi phí tài chính	23	26	9,580,020,601	6,418,906,468	18,127,539,224	13,905,564,871
	Trong đó: chi phí đi vay	24		9,167,932,719	5,668,562,246	17,158,437,029	12,280,195,370
9.	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	6,925,626,918	(6,208,576,255)	8,858,999,877	(1,990,655,822)
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,526,278,426	1,712,158,563	4,868,020,328	6,994,389,261
12.	Thu nhập khác	31	28	344,006,121	-	349,006,121	-
13.	Chi phí khác	32	29	1,380,897,192	91,152,049	2,079,895,573	816,177,028
14.	Lợi nhuận khác	40		(1,036,891,071)	(91,152,049)	(1,730,889,452)	(816,177,028)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,489,387,355	1,621,006,514	3,137,130,876	6,178,212,233
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,489,387,355	1,621,006,514	3,137,130,876	6,178,212,233
19.	Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70		29	31	61	120
20.	Lãi/(Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71		29	31	61	120

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2026



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

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

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		3,137,130,876	6,178,212,233
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		312,931,902	404,405,553
Các khoản dự phòng	03		-	(9,219,253,393)
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(31,633,636,004)	(18,454,228,933)
Chi phí đi vay	06		17,158,437,029	13,905,564,871
Các điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(11,025,136,197)	(7,185,299,669)
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09		(83,410,945,790)	116,183,435,105
(Tăng) hàng tồn kho	10		(11,893,701,368)	(1,470,600,805)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12,895,360,400	8,962,557,880
(Tăng) chi phí chờ phân bổ	12		249,704,919	(114,508,235,377)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(7,366,899,185)	(5,790,349,214)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(31,664,872,689)	(5,186,721,125)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(965,565,298)	(82,675,963)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(133,182,055,208)	(9,077,889,168)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,181,033,669)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7,356,000,000	(100,000,000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(69,903,900,000)	(101,397,618,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		206,341,800,000	106,563,170,046
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	17,280,719,213
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		77,549,934,091	22,346,271,259

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

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

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		226,494,497,794	142,110,000,000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(151,138,029,497)	(160,422,461,600)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(152,995,002)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1,000,000,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		74,356,468,297	(18,465,456,602)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		18,724,347,180	(5,197,074,511)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	10,285,835,994	5,677,043,366
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	29,010,183,174	479,968,855

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan



Tổng Giám đốc

Nguyễn Mạnh Hà

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 43 người (tại ngày 31/01/2026 là 42 người).

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

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

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

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

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 04 công ty liên kết và 02 đơn vị phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	Số 1 phố Nghĩa Tân, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	49.46%	49.46%	49.46%
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	P.903, Tầng 9, Tòa nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và xây dựng chuyên dụng	48%	48%	48%
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	VP8, Tầng 24, Số 173 Xuân Thủy, Phường Cầu Giấy, TP.Hà Nội	Dịch vụ quản lý tòa nhà	49%	49%	49%
Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	Số 81, Nguyễn Tri Phương, phường Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	49.5%	49.5%	49.5%

Đơn vị phụ thuộc:

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 1 văn phòng đại diện

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được công bố. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Chứng khoán kinh doanh (tiếp)

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

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

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

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

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

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

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

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

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

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

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

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

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

- Doanh thu xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

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

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	725,491,194	640,622,605
Tiền gửi không kỳ hạn	28,284,691,980	9,645,213,389
Cộng	29,010,183,174	10,285,835,994

5. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	45,338,623	19,951,125
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	45,338,623	19,951,125
Dài hạn	826,091,370	1,101,183,787
- Chi phí bán hàng dự án Vũ Trọng Phụng	826,091,370	1,101,183,787
Cộng	871,429,993	1,121,134,912

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

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1,425,325	3,247,200	-		1,425,325	2,552,000	-	
Cộng	1,425,325	3,247,200	-		1,425,325	2,552,000	-	

6.2 CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá trị VND	Dự phòng VND			Giá trị VND	Dự phòng VND		
Cho vay tổ chức, cá nhân khác	106,507,448,580	(5,371,460,239)			48,800,516,340	(5,371,460,239)		
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang (1)	1,001,963,657	-			1,301,963,657	-		
- Ông Mai Thanh Phương	2,658,473,610	(2,658,473,610)			2,658,473,610	(2,658,473,610)		
- Bà Trần Thị Cẩm Nhung (2)	22,000,000,000	-			22,000,000,000	-		
- Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc (3)	12,210,000,000	-			18,500,000,000	-		
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn - Hà Nội (4)	59,460,000,000	-			-	-		
- Các tổ chức và cá nhân khác	4,709,079,073	(2,712,986,629)			4,340,079,073	(2,712,986,629)		
- Phải thu về lãi cho vay	4,467,932,240	-			-	-		
Cộng	106,507,448,580	(5,371,460,239)			48,800,516,340	(5,371,460,239)		

- (1) Hợp đồng vay số 0406/2024/HĐVT/LGL-LGEC ngày 04/06/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7%/năm, không có tài sản đảm bảo.
(2) Hợp đồng vay số 3112/2024/HĐVT/LGL-TTCN ngày 31/12/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.
(3) Hợp đồng vay số 3012/2024/HĐVT/LGL-NTMN ngày 30/12/2024, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 4,2%/năm, khoản vay có tài sản đảm bảo.

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

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

6.2 CHO VAY NGẮN HẠN (TIẾP)

(4) Hợp đồng vay số 1104/2026/HĐVT/LGL-TBM ngày 11/04/2026, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 8%/năm.

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2026				01/01/2026			
	Giá gốc		Dự phòng		Giá gốc		Dự phòng	
	VND		VND		VND		VND	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	332,635,858,408		-		262,731,958,408		-	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	144,000,000,000		-	(*)	144,000,000,000		-	(*)
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	9,800,000,000		-	(*)	9,800,000,000		-	(*)
+ Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	69,903,900,000		-	(*)	-		-	(*)
+ Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	108,931,958,408		-	(*)	108,931,958,408		-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	26,846,596,000		(26,846,596,000)		26,846,596,000		(26,846,596,000)	
+ Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	10,000,000,000		(10,000,000,000)	(*)	10,000,000,000		(10,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp Kỹ thuật	3,000,000,000		(3,000,000,000)	(*)	3,000,000,000		(3,000,000,000)	(*)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	13,846,596,000		(13,846,596,000)	(*)	13,846,596,000		(13,846,596,000)	(*)
Cộng	359,482,454,408		(26,846,596,000)		289,578,554,408		(26,846,596,000)	

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

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)
- 6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

(*) Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14,400,000	48.00%	14,400,000	48.00%
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	1,003,049	49.46%	1,003,049	49.46%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	980,000	49.00%	980,000	49.00%
- Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp	6,990,390	49.50%	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Công ty Cổ phần Long Giang TSQ	1,000,000	10.00%	1,000,000	10.00%
- Công ty Cổ phần Cung cấp Giải pháp kỹ thuật	300,000		300,000	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Descon	525,060	1.47%	525,060	1.47%

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	8,658,409,938	-	7,597,285,355	-
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	57,846,095	-	57,846,095	-
- Cá nhân là bên liên quan - Phải thu tiền mua căn hộ	8,109,706,152	-	7,048,581,569	-
	490,857,691	-	490,857,691	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	161,293,983,651	(50,958,550,876)	142,675,327,883	(50,958,550,876)
- Phải thu bán căn hộ dự án Thành Thái	61,795,091,396	(2,578,911,310)	62,285,949,087	(2,578,911,310)
- Phải thu bán căn hộ dự án Vũ Trọng Phụng	4,832,505,751	(3,937,872,450)	4,832,505,751	(3,937,872,450)
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	8,236,738,977	-	5,496,501,757	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Long Giang	2,815,387,080	(2,815,387,080)	2,815,387,080	(2,815,387,080)
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt Nam	6,807,724,175	-	6,807,724,175	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	19,242,360,000	(3,851,621,039)	19,242,360,000	(3,851,621,039)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ TQV	17,609,731,106	-	-	-
- Các khách hàng khác	18,253,834,484	(16,074,148,315)	19,494,289,351	(16,074,148,315)
Cộng	169,952,393,589	(50,958,550,876)	150,272,613,238	(50,958,550,876)

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho các bên liên quan	57,010,627,995	(200,000,000)	2,000,000,000	(200,000,000)
- Công ty TNHH Tư vấn đại học Xây dựng	1,800,000,000		1,800,000,000	-
- Công ty CP Đầu tư Rivera	55,010,627,995			
- Ông Nguyễn Toàn Thắng	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Trả trước cho các người bán khác	7,388,215,944	(2,969,641,096)	4,722,458,505	(2,969,641,096)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	2,255,705,197	-	-	-
- Các đối tượng khác	5,132,510,747	(2,969,641,096)	4,722,458,505	(2,969,641,096)
Cộng	64,398,843,939	(3,169,641,096)	6,722,458,505	(3,169,641,096)

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	59,056,102,407	(1,626,901,664)	19,260,545,288	(1,626,901,664)
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	30,846,188,740	(35,636,000)	2,134,825,708	(35,636,000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	21,157,859,447	(35,636,000)	1,871,984,615	(35,636,000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	1,805,488,200			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	7,882,841,093			
<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	28,209,913,667	(1,591,265,664)	17,125,719,580	(1,591,265,664)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	-	262,841,093	-
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	509,440,785	-	261,164,915	-
- Phải thu lãi cho vay	-	-	81,508,228	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	26,099,732,612	-	2,331,319,136	-
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1,600,740,270	(1,591,265,664)	11,959,997,423	(1,591,265,664)
Dài hạn				
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
- Hợp tác đầu tư Dự án Việt Hưng (1)	348,681,185,410	-	2,491,729,878	-
<i>Phải thu tổ chức, cá nhân khác</i>	343,465,198,250	-	558,320,208,250	-
- Ký cược, ký quỹ	343,465,198,250	-	549,806,998,250	-
+ Dự án Rivera Park Cần Thơ	5,215,987,160	-	549,806,998,250	-
+ Khác	5,215,987,160	-	8,513,210,000	-
	4,981,987,160	-	8,513,210,000	-
	234,000,000	-	8,279,210,000	-
Cộng	407,737,287,817	(1,626,901,664)	577,580,753,538	(1,626,901,664)

(1) Đây là giá trị khoản đầu tư của Công ty tại Dự án Việt Hưng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với đối tác. Theo đó, phần vốn góp của Công ty là 67,5% vốn góp của Dự án tại Khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội. Ngày 30/06/2026, Công ty đã ký thỏa thuận đặt cọc số: 2206/2026/TTĐC/LGL-LGG, theo đó hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng phần vốn góp đã sử dụng thực tế cho dự án với số tiền 280.000.000.000 đồng. Tại ngày ký thỏa thuận đặt cọc, Công ty đã nhận đủ số tiền đặt cọc 10% giá trị chuyển nhượng.

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Rivera Park Cần Thơ (1)	131,395,059,159	-	117,802,118,400	-
	124,489,271,063	-	110,596,827,302	-
Các dự án khác	6,905,788,096	-	7,205,291,098	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	290,490,774,996	-	292,190,014,387	-
Dự án Thành Thái (2)	281,613,484,230	-	280,449,440,076	-
+ Lô A	2,044,268,386	-	2,044,268,386	-
+ Lô C	279,569,215,844	-	278,405,171,690	-
Dự án Vũ Trọng Phụng (3)	8,877,290,766	-	11,740,574,311	-
Cộng	421,885,834,155	-	409,992,132,787	-

(1) Dự án “Tổ hợp Trung tâm Thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ” có quy mô 6.228m2 để xây nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ, văn phòng, nhà ở biệt thự, nhà ở liên kết và các công trình kỹ thuật. Ngày 19/03/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Cần Thơ đã có quyết định số: 1108/QĐ-UBND, “Về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ, phường Cái Khế, Thành phố Cần Thơ”. Hiện nay dự án đã đủ thủ tục để triển khai Dự án.

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

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

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

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

12. NỢ XẤU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan	285,636,000	(285,636,000)	285,636,000	(285,636,000)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	35,636,000	(35,636,000)	35,636,000	(35,636,000)
- Công ty TNHH Đầu tư BĐS may theo Việt Hưng	50,000,000	(50,000,000)	50,000,000	(50,000,000)
- Ông Nguyễn Toàn Thắng - Thành viên HĐQT	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Các tổ chức và cá nhân khác	60,840,917,875	(60,840,917,875)	60,840,917,875	(60,840,917,875)
- Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	21,700,610,682	(21,700,610,682)	21,700,610,682	(21,700,610,682)
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ thuật Việt Nam	5,586,161,832	(5,586,161,832)	5,586,161,832	(5,586,161,832)
- Công ty Cổ phần Địa ốc COMA	956,866,074	(956,866,074)	956,866,074	(956,866,074)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Đồng Dương	235,628,628	(235,628,628)	235,628,628	(235,628,628)
- Công ty Cổ phần Long Việt	1,704,662,296	(1,704,662,296)	1,704,662,296	(1,704,662,296)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	2,700,617,731	(2,700,617,731)	2,700,617,731	(2,700,617,731)
- Công ty Xây dựng số 1	725,814,494	(725,814,494)	725,814,494	(725,814,494)
- Công ty Delta	681,210,289	(681,210,289)	681,210,289	(681,210,289)
- Công ty Cổ phần Lilama Hà Nội	828,693,477	(828,693,477)	828,693,477	(828,693,477)
- Công ty Cầu 12	644,405,913	(644,405,913)	644,405,913	(644,405,913)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt	3,851,621,039	(3,851,621,039)	3,851,621,039	(3,851,621,039)
- Ông Nguyễn Tín - khách hàng mua căn hộ Rivera Park Hà Nội	3,937,872,450	(3,937,872,450)	3,937,872,450	(3,937,872,450)
- Bà Đặng Thị Thùy Trang - khách mua căn hộ Rivera Park Sài Gòn	2,578,911,310	(2,578,911,310)	2,578,911,310	(2,578,911,310)
- Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	14,707,841,660	(14,707,841,660)	14,707,841,660	(14,707,841,660)
Cộng	61,126,553,875	(61,126,553,875)	61,126,553,875	(61,126,553,875)

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

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2026	18,611,651,356	7,395,798,055	26,007,449,411
- Tăng khác	1,148,181,818	32,851,851	1,181,033,669
30/06/2026	19,759,833,174	7,428,649,906	27,188,483,080
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2026	(17,477,934,199)	(7,361,996,174)	(24,839,930,373)
- Khấu hao trong kỳ	(303,839,619)	(9,092,283)	(312,931,902)
- Tăng khác	-	-	-
30/06/2026	(17,781,773,818)	(7,371,088,457)	(25,152,862,275)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	-	-	-
01/01/2026	1,133,717,157	-	1,167,519,038
30/06/2026	1,978,059,356	57,561,449	2,035,620,805

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

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm Quản lý Bất động sản VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2026	160,000,000	160,000,000
30/06/2026	160,000,000	160,000,000
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2026	(160,000,000)	(160,000,000)
30/06/2026	(160,000,000)	(160,000,000)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2026	-	-
30/06/2026	-	-

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

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	17,114,702,586	17,114,702,586	18,318,447,568	18,318,447,568
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	1,940,286,616	1,940,286,616	1,607,135,198	1,607,135,198
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	3,899,079,189	3,899,079,189	3,899,079,189	3,899,079,189
- Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	111,687,261	111,687,261	111,687,261	111,687,261
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	3,940,387,281	3,940,387,281	3,677,283,681	3,677,283,681
- Công ty Cổ phần Công nghiệp lạnh Hưng Trí	7,223,262,239	7,223,262,239	9,023,262,239	9,023,262,239
Phải trả các nhà cung cấp khác	52,853,982,000	52,853,982,000	60,629,078,020	60,629,078,020
- Công ty Cổ phần Bất động sản Meco	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770	14,906,802,770
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật và Xây dựng Long Giang	-	-	4,792,657,365	4,792,657,365
- Công ty TNHH Bình Yên	9,018,905,012	9,018,905,012	9,018,905,012	9,018,905,012
- Công ty Cổ phần Gổ An Cường	1,106,382,808	1,106,382,808	1,955,399,838	1,955,399,838
- Các nhà cung cấp khác	27,821,891,410	27,821,891,410	29,955,313,035	29,955,313,035
Cộng	69,968,684,586	69,968,684,586	78,947,525,588	78,947,525,588

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

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
	VND		VND	
- Người mua trả tiền trước Dự án Thành Thái	2,701,342,291	2,701,342,291	2,701,342,291	2,701,342,291
- Người mua trả tiền trước Dự án Vũ Trọng Phụng	1,235,885,642	1,235,885,642	2,176,527,317	2,176,527,317
- Các khách hàng khác	670,942,161	670,942,161	670,942,207	670,942,207
Cộng	4,608,170,094	4,608,170,094	5,548,811,815	5,548,811,815

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

	01/01/2026		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		30/06/2026	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31,624,742,552		40,130,137		31,664,872,689		-	
- Thuế thu nhập cá nhân	3,926,876,579		699,911,302		4,566,481,277		60,306,604	
- Thuế bảo vệ môi trường	45,339,657		-		45,339,657		-	
- Thuế khác	-		1,239,508		1,239,508		-	
- Phạt chậm nộp thuế	24,384,500,209		2,028,498,159		26,412,998,368		-	
Cộng	59,981,458,997		2,769,779,106		62,690,931,499		60,306,604	

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

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

	01/01/2026		Số phải thu trong kỳ		Số đã thực thu trong kỳ		30/06/2026	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế và các khoản phải thu								
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9,734,234,167		4,099,930,768		2,911,993,483		10,922,171,452	
Cộng	9,734,234,167		4,099,930,768		2,911,993,483		10,922,171,452	

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	302,855,879,446	302,855,879,446	112,955,984,781	103,634,398,179	293,534,292,844	293,534,292,844
- Công ty CP ĐT TMDV Xuân Thủy	2,845,000,000	2,845,000,000	250,000,000	-	293,534,292,844	293,534,292,844
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Vạn Xuân	17,270,000,000	17,270,000,000	1,000,000,000	-	2,595,000,000	2,595,000,000
- Công ty Cổ phần Đại Ốc Bách Việt	4,338,990,000	4,338,990,000	-	-	16,270,000,000	16,270,000,000
- Công ty TNHH TBM Sài Gòn Hà Nội	4,779,220,533	4,779,220,533	-	-	4,338,990,000	4,338,990,000
- Công ty CP BĐS May Thêu Việt Hưng	-	-	-	254,155,343	4,779,220,533	4,779,220,533
- Công ty CP QL và Khai thác BĐS Rivera Homes	2,690,000,000	2,690,000,000	-	1,320,000,000	254,155,343	254,155,343
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	14,450,000,000	14,450,000,000	9,950,000,000	9,950,000,000	4,010,000,000	4,010,000,000
- Công ty Cổ phần Rivera Hà Nội	3,021,873,974	3,021,873,974	3,250,000,000	24,150,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000
- Công ty Cổ phần Minh Phát	29,144,978,318	29,144,978,318	21,796,482,000	35,151,503,682	23,921,873,974	23,921,873,974
- Công ty Cổ phần nhân	-	-	3,316,185,792	3,316,185,792	42,500,000,000	42,500,000,000
- Vay cá nhân	224,315,816,621	224,315,816,621	73,393,316,989	29,492,553,362	-	-
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	123,402,513,013	123,402,513,013	136,538,513,013	70,503,631,318	180,415,052,994	180,415,052,994
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	123,402,513,013	123,402,513,013	136,538,513,013	70,503,631,318	57,367,631,318	57,367,631,318
+ Vay cá nhân	23,000,000,000	23,000,000,000	36,136,000,000	70,503,631,318	57,367,631,318	57,367,631,318
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	20,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội	80,402,513,013	80,402,513,013	80,402,513,013	-	-	-
Cộng	426,258,392,459	426,258,392,459	249,494,497,794	174,138,029,497	350,901,924,162	350,901,924,162

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

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

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	30/06/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trong đó, vay và nợ với bên liên quan:	65,060,767,561	65,060,767,561	59,906,000,000	85,833,631,318	90,988,398,879	90,718,398,879
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	2,845,000,000	2,845,000,000	250,000,000	-	2,595,000,000	2,595,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	17,270,000,000	17,270,000,000	1,000,000,000	-	16,270,000,000	16,000,000,000
- Công ty CP Quản lý và Khai thác Bất động sản Rivera Homes	14,450,000,000	14,450,000,000	9,950,000,000	9,950,000,000	14,450,000,000	14,450,000,000
- Công ty CP BĐS May Thêu Việt Hưng	2,690,000,000	2,690,000,000	-	1,320,000,000	4,010,000,000	4,010,000,000
- Ông Lê Hà Giang - Chủ tịch HĐQT	7,426,067,561	7,426,067,561			7,426,067,561	7,426,067,561
- Ông Trần Hải Anh - Thành viên HĐQT	3,385,000,000	3,385,000,000		1,060,000,000	4,445,000,000	4,445,000,000
- Ông Ngô Thị Thanh Hòa - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	3,000,000,000	3,000,000,000	36,136,000,000	70,503,631,318	37,367,631,318	37,367,631,318
- Ông Lê Thế Vinh - Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	-	-	-	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
- Ông Nguyễn Mạnh Hà - Ban Tổng giám đốc	1,324,700,000	1,324,700,000			1,324,700,000	1,324,700,000
- Ông Lê Long Giang - Ban Tổng giám đốc	12,670,000,000	12,670,000,000	12,570,000,000		100,000,000	100,000,000

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

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	17,044,004	889,315,947
Cộng	17,044,004	889,315,947

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ khen thưởng	9,942,339,357	10,531,512,357
- Quỹ phúc lợi	6,219,222,648	6,595,614,946
- Quỹ thưởng ban quản lý, điều hành	448,389,094	448,389,094
Cộng	16,609,951,099	17,575,516,397

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

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

21. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	126,387,089,161	65,287,331,051
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>33,250,502,654</i>	<i>3,584,542,475</i>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>93,136,586,507</i>	<i>61,702,788,576</i>
- Kinh phí bảo trì dự án	18,407,223,838	19,340,467,234
- Phí quản lý căn hộ dự án	361,999,735	355,086,235
- Công ty Cổ phần Địa ốc Bách Việt- Phải trả tiền HTKD dự án Vũ Trọng Phụng	10,611,518,428	10,611,518,428
- Lãi vay phải trả các tổ chức, cá nhân khác	33,280,458,089	23,503,350,924
- Phí mượn tài sản của cá nhân để thế chấp	3,244,022,884	775,326,423
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	27,231,363,533	7,117,039,332
Dài hạn	139,894,190,608	140,234,161,677
<i>Phải trả các bên liên quan (*)</i>	<i>29,134,741,913</i>	<i>28,934,091,227</i>
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>110,759,448,695</i>	<i>111,300,070,450</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thương mại Việt Nam- Phải trả HTKD dự án Thành Thái (**)	53,666,574,364	53,666,574,364
- CTCP Tu bổ di tích và Thiết bị văn hóa Trung ương (**)	57,092,874,331	57,633,496,086
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>37,476,200,000</i>	<i>39,476,200,000</i>
+ <i>Lãi chậm trả</i>	<i>19,616,674,331</i>	<i>18,157,296,086</i>
Cộng	266,281,279,769	205,521,492,728

(*) Thuyết minh chi tiết bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	33,250,502,654	3,584,542,475
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>33,250,502,654</i>	<i>3,584,542,475</i>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang	28,882,775,345	882,775,345
+ <i>Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng</i>	<i>28,000,000,000</i>	<i>-</i>
+ <i>Phải trả khác</i>	<i>882,775,345</i>	<i>882,775,345</i>
- Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô	544,351,651	376,698,507
- Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera	2,366,282,999	1,082,005,786
- CTCP Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes	15,770,039	15,770,039
- Thù lao HĐQT, BKS Ông Lê Long Giang	1,208,888,889	1,208,888,889
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	135,201,099	-
- Ông Nguyễn Mạnh Hà	97,232,632	18,403,909
Dài hạn	29,134,741,913	28,934,091,227
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>29,134,741,913</i>	<i>28,934,091,227</i>
- Công ty cổ phần đầu tư Rivera - Hợp tác kinh doanh dự án Cần Thơ	6,600,000,000	6,600,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy	22,534,741,913	22,334,091,227
+ <i>Tạm tính kết quả HTKD dự án Vũ Trọng Phụng</i>	<i>11,547,673,158</i>	<i>11,347,022,472</i>
+ <i>Phải trả lãi vay</i>	<i>10,987,068,755</i>	<i>10,987,068,755</i>

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	97,026,164,476	677,059,697,556
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	20,463,408,155	20,463,408,155
31/12/2025	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	117,489,572,631	697,523,105,711
01/01/2026	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	117,489,572,631	697,523,105,711
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	3,137,130,876	3,137,130,876
- Chi thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
30/06/2026	515,000,000,000	1,425,992,965	(43,500,000)	42,696,514,304	20,954,525,811	119,626,703,507	699,660,236,587

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	515,000,000,000	515,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	515,000,000,000	515,000,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.3 CỔ PHIẾU

	30/06/2026 CP	01/01/2026 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51,500,000	51,500,000
+ Cổ phiếu phổ thông	51,500,000	51,500,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2,900	2,900
+ Cổ phiếu phổ thông	2,900	2,900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51,497,100	51,497,100
+ Cổ phiếu phổ thông	51,497,100	51,497,100
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10,000	10,000

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Doanh thu bán hàng	16,008,846,460	31,514,240,348
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7,063,676,053	8,265,788,413
- Doanh thu bán bất động sản	3,337,830,202	-
Cộng	26,410,352,715	39,780,028,761

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	16,004,040,850	31,565,404,560
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6,977,322,426	7,759,554,824
- Giá vốn của bất động sản đã bán	3,208,066,014	-
Cộng	26,189,429,290	39,324,959,384

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

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lãi cho vay, đầu tư trái phiếu	1,875,448,189	1,173,509,720
+ <i>Lãi cho vay</i>	1,875,448,189	1,173,509,720
- Lãi tiền gửi	11,466,965	719,213
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	10,445,488,200	17,280,000,000
- Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	19,301,232,650	-
Cộng	31,633,636,004	18,454,228,933

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	17,158,437,029	12,463,306,165
- Chi phí hợp tác kinh doanh	240,780,823	299,969,755
- Chi phí mượn tài sản	728,266,372	1,142,288,951
- Chi phí tài chính khác	55,000	-
Cộng	18,127,539,224	13,905,564,871

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	8,858,999,877	(1,990,655,822)
- Chi phí nhân viên quản lý	5,189,797,460	3,816,783,393
- Chi phí đồ dùng văn phòng	19,447,799	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	312,931,902	404,405,553
- Thuế, phí và lệ phí	7,604,064	33,699,825
- (Hoàn nhập)/dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(9,219,253,393)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,326,718,652	2,953,603,780
- Chi phí bằng tiền khác	2,500,000	20,105,020
b) Các khoản chi phí bán hàng	-	-
Cộng	8,858,999,877	(1,990,655,822)

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

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

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Thu nhập khác	349,006,121	-
Cộng	349,006,121	-

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
- Lãi chậm trả tiền lợi nhuận HTKD dự án Rivera Park hà Nội	50,982,970	181,302,427
- Lãi chậm nộp thuế	2,028,912,603	634,874,601
Cộng	2,079,895,573	816,177,028

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong quý 2 năm 2026, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Long Giang
Công ty Cổ phần TMDV Nghĩa Đô
Công ty Cổ phần Đầu tư Rivera
Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác BĐS Rivera Homes
Công ty TNHH Rivera Đồng Tháp
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Long Giang
Công ty Cổ phần Đầu tư TMDV Xuân Thủy
Công ty cổ phần Đầu tư TMDV LG
Công ty cổ phần xây dựng và trang trí nội thất Phong cách A
Công ty TNHH thiết kế BDC Châu Á
Công ty CP Đầu tư Rivera Sa-đéc
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS - May theo Việt Hưng

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan của thành viên HĐQT
Bên liên quan của thành viên HĐQT
Bên liên quan của thành viên HĐQT
Bên liên quan của thành viên BKS

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

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

31. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đã được công bố. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

34. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 2/2026

Kết quả kinh doanh Quý 2 năm 2026, lợi nhuận sau thuế TNDN là 1.5 tỷ đồng, giảm 0.1 tỷ, tương đương giảm 8% so với lợi nhuận sau thuế Quý 2 năm 2025 (lợi nhuận sau thuế Quý 2/2025 là 1.6 tỷ), chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 0.5 tỷ, tương đương tăng 135% so với Quý 2 năm 2025.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 17.6 tỷ so với Quý 2/2025 (Quý 2/2025 là 1.6 tỷ). Nguyên nhân chủ yếu do Quý 2/2026 công ty nhận được tiền cổ tức từ công ty liên kết và ghi nhận doanh thu tài chính từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Việt Hưng theo PLHD số 2712/2025/PLHD/LGG-LGL.
- Chi phí tài chính tăng 3.2 tỷ so với Quý 2 năm 2025, tương đương tăng 49%.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 13.1 tỷ, tương đương giảm 212% so với Quý 2 năm 2025.
- Lợi nhuận khác giảm 0.9 tỷ, tương đương giảm 1038% so với Quý 2 năm 2025.

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Huyền

Kế toán trưởng

Đặng Thị Loan

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Hà