

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 40
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 3 năm 2025	41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.382.148.151.604	8.007.268.581.800
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.337.809.198.952	3.390.289.401.797
111	1. Tiền		346.201.386.792	872.708.611.197
112	2. Các khoản tương đương tiền		991.607.812.160	2.517.580.790.600
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	124.325.618.810	198.606.149.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		124.325.618.810	198.606.149.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.434.865.398.165	1.671.979.926.883
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	603.865.426.952	1.028.059.862.710
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	172.415.457.915	174.371.203.395
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	400.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	309.360.263.987	520.324.611.467
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(50.775.750.689)	(50.775.750.689)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.453.339.258.315	2.735.652.126.714
141	1. Hàng tồn kho		1.453.339.258.315	2.735.652.126.714
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.808.677.362	10.740.977.406
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.911.781.350	5.179.003.888
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		9.256.984.523	5.361.973.518
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		14.639.911.489	200.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.453.920.251.973	12.068.643.642.865
210	I. Phải thu dài hạn		408.594.811.934	7.397.919.958
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	159.162.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	249.432.811.934	7.397.919.958
220	II. Tài sản cố định		42.996.481.389	60.735.627.765
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.906.476.911	2.991.346.569
222	Nguyên giá		18.582.856.991	19.580.408.118
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.676.380.080)	(16.589.061.549)
227	2. Tài sản cố định vô hình		41.090.004.478	57.744.281.196
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.752.546.031)	(64.098.269.313)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		816.491.827	816.491.827
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(816.491.827)	(816.491.827)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		556.425.000	749.690.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		556.425.000	749.690.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	11.883.103.874.652	11.872.943.874.652
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	12.2	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
260	VI. Tài sản dài hạn khác		118.668.658.998	126.816.530.490
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	52.095.379.363	70.888.231.681
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		66.573.279.635	55.928.298.809
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.836.068.403.577	20.075.912.224.665

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.865.872.013.606	11.214.883.945.351
310	I. Nợ ngắn hạn		3.802.575.348.964	7.639.151.382.932
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	224.596.959.329	1.015.014.298.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.075.793.021.632	2.632.024.069.040
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	90.487.926.927	297.123.206.300
314	4. Phải trả người lao động		407.707.326	11.188.343.531
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	790.916.304.244	1.017.019.034.947
	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.996.519.921	4.555.597.758
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	616.824.350.513	878.815.439.678
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	18	956.310.753.344	1.739.522.673.755
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	43.241.805.728	43.888.719.300
330	II. Nợ dài hạn		4.063.296.664.642	3.575.732.562.419
337	1. Phải trả dài hạn khác		2.523.779.240	2.768.559.555
338	2. Vay và nợ dài hạn	18	4.021.701.666.661	3.532.557.508.574
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	39.071.218.741	40.406.494.290
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.970.196.389.971	8.861.028.279.314
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	8.970.196.389.971	8.861.028.279.314
411	1. Vốn cổ phần		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.431.271.455.967	2.431.271.455.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.682.231.033.839	2.576.041.253.182
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.355.758.676.486	1.738.748.369.852
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		326.472.357.353	837.292.883.330
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.836.068.403.577	20.075.912.224.665



Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Ngày 24 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		833.041.711.387	57.269.389.837	2.650.842.463.580	600.678.019.950
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	833.041.711.387	57.269.389.837	2.650.842.463.580	600.678.019.950
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(451.479.897.126)	(44.861.530.126)	(1.595.604.116.043)	(556.185.330.882)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		381.561.814.261	12.407.859.711	1.055.238.347.537	44.492.689.068
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	107.045.256.226	119.158.460.173	345.851.008.405	646.917.881.368
22	7. Chi phí tài chính	24	(152.752.962.787)	(117.073.047.111)	(486.144.370.087)	(308.342.776.304)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(105.114.246.331)	(106.802.680.485)	(309.698.807.432)	(281.041.400.528)
25	8. Chi phí bán hàng		(81.674.424.561)	(2.423.770.981)	(256.588.762.677)	(8.080.338.389)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(90.377.431.200)	(104.702.831.481)	(240.805.549.380)	(292.936.146.484)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		163.802.251.939	(92.633.329.689)	417.550.673.798	82.051.309.259
31	11. Thu nhập khác		13.367.354.599	6.089.499.927	27.670.107.801	7.925.439.694
32	12. Chi phí khác		(636.878.614)	(3.010.628.466)	(1.355.685.936)	(9.043.718.788)
40	13. Lãi (Lỗ) khác		12.730.475.985	3.078.871.461	26.314.421.865	(1.118.279.094)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		176.532.727.924	(89.554.458.228)	443.865.095.663	80.933.030.165
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	(57.902.680.425)	(5.336.692.031)	(128.037.719.136)	(13.120.586.995)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		3.509.522.825	23.748.532.959	10.644.980.826	41.662.625.015
60	17. Lãi (lỗ) sau thuế TNDN		122.139.570.324	(71.142.617.300)	326.472.357.353	109.475.068.185

Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		443.865.095.663	80.933.030.165
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		17.459.428.602	18.203.749.445
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(345.851.008.405)	(643.273.139.458)
06	Chi phí lãi vay		485.926.039.243	281.041.400.528
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		601.399.555.103	(263.094.959.320)
09	Giảm các khoản phải thu		363.005.027.080	1.073.217.709.659
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.282.312.868.399	(2.055.797.918.493)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(2.729.567.964.491)	1.363.717.093.186
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		16.060.074.856	(98.612.893.814)
14	Tiền lãi vay đã trả		(322.653.895.264)	(316.787.130.478)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(345.658.610.379)	(9.789.756.866)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.423.827.144)	(44.902.472.518)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.164.526.771.840)	(352.050.328.644)
21	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		279.717.774	(2.525.480.000)
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn		(583.881.469.810)	(698.779.239.782)
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		99.000.000.000	604.928.045.917
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(268.660.000.000)	(1.111.653.404.876)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		258.500.000.000	567.701.463.000
27	Tiền lãi và cổ tức		348.945.714.747	395.465.172.386
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(145.816.037.289)	(244.863.443.355)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		3.625.243.572	-
33	Tiền thu từ đi vay		1.305.948.949.513	2.402.368.661.930
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.859.627.328.461)	(1.680.574.846.052)
36	Cổ tức đã trả		(192.084.258.340)	(196.237.082.849)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(742.137.393.716)	525.556.733.029

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(2.052.480.202.845)	(71.357.038.970)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.390.289.401.797	339.184.233.454
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.337.809.198.952	267.827.194.484


Nguyễn Phúc Kim
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc



Ngày 24 tháng 10 năm 2025

80

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 28 vào ngày 08 tháng 10 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp, mười công ty con gián tiếp và hai công ty liên doanh, một công ty liên kết với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR - Fuji ("NLG - NNR - HR - Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NN Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (**)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết trực tiếp và gián tiếp (%)</i>
Công ty liên kết Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

(**) Công ty nắm giữ 50% quyền biểu quyết trong công ty này.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 135 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 126 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Kỳ kế toán chín tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)*

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng, 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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
------------------------	------------

Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu trừ.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Chi phí trả trước (tiếp theo)*

- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của ba tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Số tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 *Các khoản dự phòng*

Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành dự án được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ, tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được 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.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	277.545.088	274.669.897
Tiền gửi ngân hàng	345.923.841.704	872.433.941.300
Các khoản tương đương tiền	991.607.812.160	2.517.580.790.600
TỔNG CỘNG	1.337.809.198.952	3.390.289.401.797

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 4,4%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 26)	125.921.557.345	337.869.310.325
Phải thu các khách hàng khác	477.943.869.607	690.190.552.385
TỔNG CỘNG	603.865.426.952	1.028.059.862.710
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(185.761.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	603.679.665.457	1.027.874.101.215

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.810.944.463	94.638.978.363
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	63.358.355.677	64.403.958.995
- Đinh Tiên Hoàng	23.086.194.875	-
- Các nhà thầu phụ khác	40.272.160.802	64.403.958.995
Trả trước cho bên liên quan (TM số 26)	12.246.157.775	15.328.266.037
TỔNG CỘNG	172.415.457.915	174.371.203.395
Trong đó gồm dự phòng trả trước khó đòi ngắn hạn		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	121.825.468.721	123.781.214.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Cho vay các bên liên quan (TM số 26)	559.162.000.000	-
Trong đó:		
- Ngắn hạn	400.000.000.000	-
- Dài hạn	159.162.000.000	-

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	209.682.309.500	183.410.709.500
Tạm ứng khác cho nhân viên	32.950.940.000	32.092.258.498
Phải thu cổ tức và hoàn vốn	31.770.049.839	276.913.339.316
Khác	34.956.964.648	27.908.304.153
	<u>309.360.263.987</u>	<u>520.324.611.467</u>
Dài hạn		
Phải thu cổ tức	241.966.068.493	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.466.743.441	7.397.919.958
	<u>249.432.811.934</u>	<u>7.397.919.958</u>
TỔNG CỘNG	<u>558.793.075.921</u>	<u>527.722.531.425</u>
Trong đó:		
Phải thu khác các bên khác	277.240.628.483	245.933.138.014
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 26)		
- Ngắn hạn	35.337.637.675	277.540.652.141
- Dài hạn	246.214.809.763	4.248.741.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	1.408.453.704.415	2.684.534.548.980
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	44.885.553.900	51.117.577.734
TỔNG CỘNG	1.453.339.258.315	2.735.652.126.714
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ	1.113.566.213.345	1.849.664.002.876
Dự án Phước Long B - mở rộng	122.159.688.735	123.577.414.433
Dự án Akari	20.026.926.681	552.952.765.915
Dự án Tân Thuận Đông	82.908.375.507	79.855.192.195
Dự án Long An 36ha (*)	25.869.293.115	18.491.524.622
Dự án Gò Ô Môi	12.505.057.129	12.312.418.134
Dự án Areco (Flora Novia)	-	17.160.858.680
Các dự án khác	31.418.149.903	30.520.372.125
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án VSIP	17.730.171.621	17.610.171.621
Dự án Phú Hữu	5.385.578.710	5.385.578.710
Dự án VCT	-	26.057.514.909
Dự án Paragon	21.769.803.569	-
Khác	-	2.064.312.494

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An được dùng thế chấp cho các khoản vay của Công ty (TM số 18).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	153.600.000	3.185.002.221
Công cụ, dụng cụ	4.878.320.979	1.994.001.667
Khác	2.879.860.371	-
	7.911.781.350	5.179.003.888
Dài hạn		
Hoa hồng môi giới và nhà mẫu	49.022.534.421	66.159.656.000
Công cụ dụng cụ	3.072.844.942	4.728.575.681
	52.095.379.363	70.888.231.681
TỔNG CỘNG	60.007.160.713	76.067.235.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty con (TM số 12.1)	10.278.979.990.403	10.342.479.990.403
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 12.2)	1.604.123.884.249	1.530.463.884.249
TỔNG CỘNG	11.883.103.874.652	11.872.943.874.652

12.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm:

Công ty con	30 tháng 09 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront	65,10	3.766.411.218.783	65,10	3.766.411.218.783
Nam Long VCD	91,59	2.187.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	60,00	1.302.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	668.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	100,00	505.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Kikyo Valora	59,11	486.500.000.000	50,00	291.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	(i) 50,00	51.714.839.707	50,00	310.214.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		10.278.979.990.403		10.342.479.990.403

(i) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 09 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Paragon (i)	Bất động sản	50,53	1.064.123.884.249	50	990.463.884.249
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	540.000.000.000	50	540.000.000.000
			1.604.123.884.249		1.530.463.884.249

- (i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho các bên khác	61.551.039.787	466.227.750.355
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	248.886.780.996
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phạm Nguyễn	-	25.642.981.950
- Các nhà cung cấp khác	60.135.709.832	191.697.987.409
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	163.045.919.542	548.786.548.268
TỔNG CỘNG	224.596.959.329	1.015.014.298.623

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.220.993.210	270.401.972.964
Thuế thu nhập cá nhân	19.557.664.432	26.721.233.336
Thuế GTGT	3.709.269.285	-
TỔNG CỘNG	90.487.926.927	297.123.206.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Các khách hàng khác	1.075.793.021.632	2.078.479.744.440
Nhận tạm ứng dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
Nhận tạm ứng để chuyển nhượng dự án	-	267.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.075.793.021.632	2.632.024.069.040
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	1.075.793.021.632	2.074.832.047.440
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	-	557.192.021.600

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	481.660.429.394	712.509.879.461
Chi phí lãi vay phải trả	224.344.348.768	176.919.475.680
Các khoản chi phí hoạt động khác	84.911.526.082	127.589.679.806
TỔNG CỘNG	790.916.304.244	1.017.019.034.947
<i>Trong đó :</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	675.739.449.951	885.480.905.957
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 26)	115.176.854.293	131.538.128.990

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	333.000.000.000	583.000.000.000
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	138.878.417.086	108.739.139.128
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	96.147.790.548	168.321.175.361
Lệ phí trước bạ	25.310.806.315	3.096.327.996
Phải trả cổ tức	1.519.189.817	1.450.871.461
Khác	21.968.146.747	14.207.925.732
TỔNG CỘNG	616.824.350.513	878.815.439.678
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả bên liên quan (TM số 26)	429.147.790.548	751.981.842.026
Phải trả khác	187.676.559.965	126.833.597.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ

	VND	
	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (TM số 18.1)	198.020.552.171	408.020.552.171
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan (TM số 18.2)	165.542.091.910	-
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 18.3)	592.748.109.263	675.926.488.211
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	655.575.633.373
	<u>956.310.753.344</u>	<u>1.739.522.673.755</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 18.5)	3.621.701.666.661	2.956.515.416.664
Vay từ ngân hàng (TM số 18.4)	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay dài hạn từ bên liên quan	-	176.042.091.910
	<u>4.021.701.666.661</u>	<u>3.532.557.508.574</u>
TỔNG CỘNG	<u>4.978.012.420.005</u>	<u>5.272.080.182.329</u>

18.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	30 tháng 09 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phát Land	90.000.000.000	Ngày 20 tháng 06 năm 2026	6%
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 03 tháng 05 năm 2026	8%
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	6%
Nam Long Retail	9.000.000.000	Ngày 24 tháng 10 năm 2025	6%
TỔNG CỘNG	<u>198.020.552.171</u>		

18.2 Vay dài hạn đến hạn phải trả bên liên quan:

Bên cho vay	30 tháng 09 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 05 năm 2026	6%
TỔNG CỘNG	<u>165.542.091.910</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	30 tháng 09 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	399.991.854.352 VND	18 tháng 04 năm 2026	7-7,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; Thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của Nam Long VCD
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN Sầm Sơn	23.959.652.646	Ngày 20 tháng 06 năm 2026	7%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	26.899.891.542	Ngày 21 tháng 06 năm 2026	7%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.595.119.377	Ngày 23 tháng 05 năm 2026	6,9%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6 Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	65.301.591.346	Ngày 27 tháng 03 năm 2026	6,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	592.748.109.263			

18.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Bên cho vay	30 tháng 09 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000 VND	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	8,6%	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,11%	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 11.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78%	Ngày 22 tháng 08 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phần Công ty Cổ phần Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	9,8% - 11%	Ngày 04 tháng 06 năm 2028	Thanh toán trái phiếu CP Nam Long VCD do công ty sở hữu	38.552.000 cổ phần Công ty CP Nam Long VCD do công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,1%	Ngày 28 tháng 09 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7692, tờ bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An do Nam Long VCD sở hữu

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

18.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số tiền VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	550.000.000.000	9,5%	Ngày 17 tháng 06 năm 2029	Thực hiện các chương trình đầu tư của Tổ Chức Phát Hành	30.560.749 cổ phiếu Công ty Cổ phần Southgate do Công ty sở hữu (TM số 12.1)
Trừ chi phí phát hành		(38.298.333.339)				
Số cuối kỳ		3.621.701.666.661				
Trong đó: Trái phiếu dài hạn		3.621.701.666.661				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Số đầu kỳ	43.888.719.300	59.023.789.098
Trích lập quỹ	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	(28.776.913.572)	(44.902.472.518)
Số cuối kỳ	<u>43.241.805.728</u>	<u>47.981.316.580</u>

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024					
01 tháng 01 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.964.612.327.881	8.249.599.354.013
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	109.475.068.185	109.475.068.185
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
30 tháng 09 năm 2024	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	1.848.223.438.037	8.133.210.464.169
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025					
01 tháng 01 năm 2025	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	326.472.357.353	326.472.357.353
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
30 tháng 09 năm 2025	3.850.753.040.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.682.231.033.839	8.970.196.389.971

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	2.646.057.666.121	595.794.150.971
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.784.797.459	4.883.868.979
Doanh thu thuần	2.650.842.463.580	600.678.019.950

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	273.639.935.129	392.384.532.170
Lãi tiền gửi ngân hàng	67.759.879.809	19.086.367.090
Khác	4.451.193.467	235.446.982.108
TỔNG CỘNG	345.851.008.405	646.917.881.368

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Giá vốn dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	1.595.589.104.043	555.899.679.584
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.012.000	285.651.298
TỔNG CỘNG	1.595.604.116.043	556.185.330.882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	309.698.807.432	281.041.400.528
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	157.826.615.187	3.644.741.910
Chi phí tài chính khác	18.618.947.468	23.656.633.866
TỔNG CỘNG	486.144.370.087	308.342.776.304

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	128.037.719.136	13.120.586.995

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Nam Long VCD	Công ty con	Vay	400.000.000.000	-
		Ứng trước dịch vụ tổng thầu	-	199.551.338.000
		Doanh thu dịch vụ	78.520.211.671	217.369.125.000
		Phí dịch vụ quản lý	-	87.687.268
		Chi phí thuê	404.872.363	401.423.908
		Nhận cổ tức	-	13.124.192.220
		Lãi vay	3.000.000.000	-
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Thoái vốn	258.500.000.000	-
		Hoàn tiền tạm ứng	267.544.324.000	-
		Cổ tức cổ phần ưu đãi	40.636.712.329	5.794.136.987
		Phải trả phí DV	2.700.000.000	2.700.000.000
		Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	157.826.615.187	3.644.741.910
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Vay	159.162.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	6.070.041.408	44.222.901.758
		Lãi vay	1.163.054.028	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	11.326.252.667	126.482.213.943
		Thu cổ tức	5.400.000.000	5.400.000.000
		Chia lợi nhuận	67.800.000.000	250.684.000.000
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	4.796.812.932	189.938.136.795
		Lãi vay	4.945.541.667	6.197.083.334
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	52.000.000.000	-
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn cổ phần	-	618.334.000.000
		Phải trả dịch vụ quản lý xây dựng	255.995.997.258	248.961.261.072
		Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần	-	472.864.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng Nhận cổ tức	3.666.535.924 -	32.092.489.021 3.468.087.263
Southgate	Công ty con	Phải thu cổ tức Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*) Chi phí dịch vụ	42.750.000.000 19.688.865.000 -	42.750.000.000 202.127.590.000 1.091.614.789
Nam Long CP	Công ty con	Nhận cổ tức Trả gốc vay Chi phí thuê Phí dịch vụ quản lý Lãi vay Góp vốn Thu chuyển nhượng công ty Nam Long Retail	46.000.000.000 40.000.000.000 4.584.467.895 3.121.056.457 933.333.334 - -	- - 4.548.522.440 822.769.396 - 200.000.000.000 100.000.000.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phải trả dịch vụ Nhận cổ tức	20.148.763 -	2.028.105.810 17.000.000.000
Paragon	Công ty Liên doanh	Góp Vốn	73.660.000.000	225.000.000.000
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Thu nhập cho thuê Cổ tức phải thu Chi phí thi công, cung cấp dịch vụ Nhận tiền mua căn hộ	989.350.645 - - -	46.900.000 4.700.000.000 9.408.277.856 632.000.000
Nguyên Sơn	Công ty con	Thoái vốn Chi phí lãi vay Nhận cổ tức	10.000.000.000 - -	75.977.690.000 1.882.994.446 9.353.116.100
Nam Phan	Công ty con	Trả gốc vay Cổ tức Lãi vay	10.500.000.000 10.053.222.800 7.722.415.182	- 38.604.659.600 9.969.755.531
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay Góp vốn Trả gốc vay	3.016.666.668 195.000.000.000 100.000.000.000	4.566.666.668 - -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán	VND
			chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Nam Long - Mekong	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	133.345.371.227	21.640.241.000
		Lãi vay	1.547.935.125	2.227.105.216
		Cổ tức	-	356.340.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Dịch vụ thuê xe	825.543.728	1.062.247.931
		Góp vốn	-	2.000.000.000
		Lợi nhuận được chia	-	900.000.000
		Lãi vay	-	63.933.332
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
		Lãi vay	564.500.000	440.000.000
		Phải thu cổ tức	-	250.000.000
		Trả gốc vay	6.000.000.000	-
Nam Viên	Công ty con	Chi phí dịch vụ	-	282.516.284
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	10.000.000.000	10.000.000.000
		Thu cổ tức	9.000.000.000	10.400.000.000
		Phải trả lãi vay	4.281.666.667	4.613.333.335
Anabuki NL Housing Việt Nam	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	-	1.315.422.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	37.663.373.315	145.779.418.615
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu bán bất động sản	21.617.662.694	22.181.404.576
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.932.836.062	8.932.836.062
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.159.715.554	7.579.429.438
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Doanh thu cho thuê	810.536.590	1.839.212.590
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.198.129.411	-
Nam Long ADC	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	312.610.944
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	-	66.973.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	12.458.877.934	49.190.972.315
			125.921.557.345	337.869.310.325

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	665.052.732	4.333.220.934
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.160.577.663	765.813.223
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	514.284.899	502.404.899
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ thuê xe	179.415.500	-
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			12.246.157.775	15.328.266.037
Phải thu cho vay (TM số 8)				
Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay	400.000.000.000	-
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Cho vay	159.162.000.000	-
			559.162.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	3.000.000.000	-
Nguyễn Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	15.977.690.000	25.977.690.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	1.800.000.000	3.600.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	11.631.780.822	44.571.780.823
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	810.000.000	1.920.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ	627.312.825	627.312.825
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty con	Lãi cho vay	1.163.054.028	-
Nam Phát Land	Công ty con	Cổ tức	-	1.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024	
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9) (tiếp theo)					
Southgate	Công ty con	Cổ tức	-	199.216.068.493	
			35.337.637.675	277.540.652.141	
Phải thu dài hạn khác (TM số 9)					
Southgate	Công ty con	Cổ tức	241.966.068.493	-	
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905	
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365	
Anabuki	Công ty con	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000	
			246.214.809.763	4.248.741.270	
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 13)					
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	17.856.675.381	254.728.578.542	
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	80.390.222.270	95.734.005.660	
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	31.502.033.712	129.627.801.023	
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	13.044.038.392	20.275.355.094	
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	10.836.017.339	34.262.093.969	
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	4.168.022.858	
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	3.936.595.000	
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	990.000.000	-	
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	166.425.590	
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	151.295.000	5.665.694.799	
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.594.000	112.814.254	
Southgate	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	-	109.161.479	
			163.045.919.542	548.786.548.268	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 9 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 15)				
Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ứng trước mua căn hộ	-	1.529.697.000
Nam Long VCD	Công ty con	Ứng trước dịch vụ quản lý dự án	-	286.544.324.600
NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Ứng trước mua một phần dự án Akari	-	267.000.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Mua căn hộ	-	2.118.000.000
			-	557.192.021.600

Phải trả ngắn hạn khác (TM số 17)

NLG – NNR – HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	333.000.000.000	583.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	61.280.636.746	133.454.021.559
Nam Long ADC	Công ty con	Chia lợi nhuận - Dự án Ehome	34.728.474.884	34.728.474.884
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	-	660.666.665
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			429.147.790.548	751.981.842.026

Vay ngắn hạn (TM số 18.1)

Kikyo Valora	Công ty con	Vay	-	100.000.000.000
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	90.000.000.000	100.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	65.000.000.000	105.000.000.000
Nam Long MeKong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	48.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	9.000.000.000	15.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Vay	-	40.000.000.000
			198.020.552.171	408.020.552.171

Vay dài hạn đến hạn phải trả (TM số 18.2)

Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	176.042.091.910
----------	-------------	-----	-----------------	-----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 09 năm 2025	31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 16)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	52.851.931.368	45.129.516.186
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	38.008.624.334	39.008.624.334
Kikyo Valora	Công ty con	Lãi vay	-	20.816.666.672
Nam Long				
Mekong	Công ty con	Lãi vay	7.977.869.556	6.429.934.431
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	8.303.333.334	6.621.666.667
Vận tải Nam Long	Công ty con	Lãi vay	2.556.209.588	2.556.209.588
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	653.333.333
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.522.000.000	-
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	2.310.219.446	9.364.677.779
Nam Long land	Công ty con	Phí tư vấn	-	957.500.000
			115.176.854.293	131.538.128.990

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và lương Tổng Giám Đốc và các thành viên quản lý khác được trình bày như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	12.981.105.203	12.960.838.328
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	34.261.058.346	35.113.620.622
TỔNG CỘNG	47.242.163.549	48.074.458.950

Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	831.138.125	831.138.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

Số: 1418/2025/CV/NLG

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên LNST
báo cáo tài chính quý 3.2025 so với cùng kỳ
năm trước

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
 - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của quý 3.2025 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3.2025 (đồng)	Quý 3.2024 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	833.041.711.387	57.269.389.837	1.355%
2	Lãi thuần sau thuế	122.139.570.324	(71.142.617.300)	272%

Doanh thu thuần Q3.2025 đạt 833 tỷ đồng, tăng 775 tỷ đồng hay 1.355% so với cùng kỳ năm 2024. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 95% tổng doanh thu của quý 3). Lợi nhuận sau thuế Q3.2025 đạt 122 tỷ đồng, tăng 193 tỷ đồng hay 272% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do có doanh thu bán căn hộ và đất nền từ dự án Akari và Cần Thơ.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025