

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 43
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 3 năm 2025	44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		24.963.680.498.828	27.549.227.406.220
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.361.201.735.548	5.443.293.611.458
111	1. Tiền		1.224.564.767.179	1.384.366.865.816
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.136.636.968.369	4.058.926.745.642
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		510.439.115.363	623.477.495.773
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	510.439.115.363	623.477.495.773
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.541.483.261.708	2.796.944.659.429
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.208.076.751.196	1.466.565.697.259
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	695.372.442.549	492.362.165.943
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	78.970.964.170	94.580.964.170
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	641.590.505.359	823.963.233.623
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(82.527.401.566)	(80.527.401.566)
140	IV. Hàng tồn kho	10	17.851.636.256.902	17.993.423.057.164
141	1. Hàng tồn kho		17.916.459.725.634	18.060.600.682.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		698.920.129.307	692.088.582.396
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	315.530.855.116	329.833.439.756
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		367.217.144.968	361.187.144.987
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		16.172.129.223	1.067.997.653

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.423.298.497.287	2.768.886.604.855
210	I. Phải thu dài hạn		675.503.136.909	10.058.034.416
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	675.503.136.909	10.058.034.416
220	II. Tài sản cố định		125.278.632.017	142.915.219.433
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	71.345.887.721	72.116.379.142
222	Nguyên giá		177.883.958.541	175.718.631.194
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(106.538.070.820)	(103.602.252.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	53.932.744.296	70.798.840.291
228	Nguyên giá		139.153.368.847	139.153.368.847
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(85.220.624.551)	(68.354.528.556)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	293.328.899.383	315.908.675.392
231	1. Nguyên giá		378.116.702.733	388.138.081.320
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(84.787.803.350)	(72.229.405.928)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	5.658.616.550	5.449.486.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.658.616.550	5.449.486.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	1.828.500.693.455	1.794.387.282.984
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	16.1	1.826.091.693.455	1.791.978.282.984
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		495.028.518.973	500.167.905.852
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	27.858.914.868	98.923.536.250
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		467.169.604.105	401.244.369.602
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28.386.978.996.115	30.318.114.011.075

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.019.913.658.667	15.749.187.725.780
310	I. Nợ ngắn hạn		7.004.199.714.135	10.226.506.290.209
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	481.509.687.818	1.027.334.006.102
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.446.949.159.460	3.023.679.812.978
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	233.340.011.880	389.720.985.702
314	4. Phải trả người lao động		9.221.669.521	51.874.175.133
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.068.198.348.986	1.249.233.122.028
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	25.377.274.492	25.495.948.477
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.219.563.681.860	1.418.048.328.492
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.442.367.067.567	2.958.461.281.843
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	23.960.743.662	25.569.315.271
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	53.712.068.889	57.089.314.183
330	II. Nợ dài hạn		7.015.713.944.532	5.522.681.435.571
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	274.595.920.637	303.278.857.608
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	95.018.675.847	121.843.808.856
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	5.549.806.341.024	4.002.718.777.782
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		1.056.253.184.281	1.053.464.893.033
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	40.039.822.743	41.375.098.292
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.367.065.337.448	14.568.926.285.295
410	I. Vốn chủ sở hữu		14.367.065.337.448	14.568.926.285.295
411	1. Vốn cổ phần	26.1	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	26.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	3.309.084.659.542	3.171.439.100.056
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.955.435.327.181	2.653.544.391.415
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		353.649.332.361	517.894.708.641
429	6. Lợi nhuận cổ đông không kiểm soát	27	4.551.278.229.585	4.893.763.066.918
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.386.978.996.115	30.318.114.011.075

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.877.218.621.324	370.575.024.423	3.940.934.446.940	827.509.253.625
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.049.763.211.007)	(242.284.606.180)	(2.368.869.094.973)	(484.114.075.167)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		827.455.410.317	128.290.418.243	1.572.065.351.967	343.395.178.458
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	29.030.879.199	21.432.645.938	121.204.787.606	297.060.557.338
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	30	(136.372.487.459)	(60.008.397.123)	(284.554.679.904)	(178.159.856.375)
23	- Trong đó: chi phí lãi vay		(131.343.737.460)	(54.619.453.644)	(266.059.063.280)	(159.026.855.689)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	16.1	5.384.919.800	16.441.376.981	33.653.410.471	84.065.324.347
25	7. Chi phí bán hàng		(208.075.808.502)	(27.999.139.966)	(428.500.656.590)	(103.345.568.405)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(201.022.766.164)	(136.166.873.481)	(425.036.486.779)	(388.972.657.742)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		316.400.147.191	(58.009.969.408)	588.831.726.771	54.042.977.621
31	10. Thu nhập khác	31	17.268.871.513	22.326.984.133	44.641.167.008	47.190.489.479
32	11. Chi phí khác	31	(3.820.233.129)	(3.422.280.770)	(12.186.904.372)	(9.588.694.629)
40	12. Lợi nhuận khác	31	13.448.638.384	18.904.703.363	32.454.262.636	37.601.794.850
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		329.848.785.575	(39.105.266.045)	621.285.989.407	91.644.772.471

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(136.307.012.409)	(22.563.509.289)	(242.830.741.603)	(75.549.767.154)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32	40.506.294.760	21.281.964.129	62.985.275.173	38.368.800.068
60	16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		234.048.067.926	(40.386.811.205)	441.440.522.977	54.463.805.385
61	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông công ty mẹ	26.1	145.962.934.607	(52.374.159.647)	353.649.332.361	15.479.529.183
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	88.085.133.319	11.987.348.442	87.791.190.616	38.984.276.202
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	356	(136)	859	38
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	356	(136)	859	38

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		621.285.989.407	91.644.772.471
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14	37.841.640.668	37.857.266.701
03	Hoàn nhập dự phòng		(3.298.003.949)	(16.344.529.425)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(155.243.093.886)	(381.125.881.685)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	284.554.679.904	178.159.856.375
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		785.141.212.144	(89.808.515.563)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(374.329.544.181)	525.504.728.279
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		190.277.253.053	(2.828.488.427.583)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.231.763.879.302)	1.366.736.109.469
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		85.367.206.022	(143.765.850.854)
14	Tiền lãi vay đã trả		(264.125.770.556)	(327.838.084.744)
15	Thuế TNDN đã nộp		(403.023.936.248)	(173.627.443.455)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(31.507.245.294)	(47.110.004.786)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.243.964.704.362)	(1.718.397.489.237)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(9.570.277.947)	(13.114.540.250)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	4.597.623.048
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(121.090.029.741)	(640.940.067.568)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		251.738.410.151	752.650.944.870
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	37.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		127.112.579.427	324.033.092.575
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		174.814.535.110	409.727.052.675

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

M ã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát		45.000.000.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ đông không kiểm soát		(259.857.837.500)	-
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	2.986.861.361.641	2.856.199.118.481
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(2.965.478.629.299)	(2.362.734.157.068)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.3, 27	(819.466.601.500)	(194.402.189.963)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.012.941.706.658)	299.062.771.450
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(2.082.091.875.910)	(1.009.607.665.112)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.443.293.611.458	2.540.097.046.548
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	3.361.201.735.548	1.530.489.381.436


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 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 Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp 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 9 năm 2025, Công ty có mười ba (13) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, hai (2) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</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	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH 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
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
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	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon Đại Phước") (**)	TPHCM	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Nhóm công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này

(**) Nhóm công ty chia sẻ quyền kiểm soát

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; 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 và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, 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 định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và 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 Nhóm Công ty tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 874 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 842).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Tiểu Ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025 theo Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày 31 tháng 3 năm 2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 khác 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 lưu chuyển tiền tệ của Nhóm 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất giữa niên độ toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm 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 để bán 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 liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng 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 có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 và 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.4 Tài sản cố định (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm 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 Nhóm 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 hao.

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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 Nhóm 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ 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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ 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 **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ liên doanh được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.12 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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.

3.14 Các khoản dự phòng

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 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 Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 phát triển*

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

► *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 hợp nhất giữa niên độ.

3.18 *Lãi trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập 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.

Tài sản thuế thu nhập 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 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)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	7.565.706.653	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng	1.216.999.060.526	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (*)	2.136.636.968.369	4.058.926.745.642
TỔNG CỘNG	3.361.201.735.548	5.443.293.611.458

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 2,85%/năm đến 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,6%/năm đến 5,9%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các bên khác	1.187.934.377.261	1.341.373.705.716
Phải thu các bên liên quan (TM số 33)	20.142.373.935	125.191.991.543
TỔNG CỘNG	1.208.076.751.196	1.466.565.697.259
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.787.061.836)	(1.787.061.836)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.206.289.689.360	1.464.778.635.423

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	350.455.943.618
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước dịch vụ xây dựng	362.312.755.417	101.581.994.883
- Công ty TNHH Xây dựng bất động sản Long Sơn	159.162.000.000	-
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghệ nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	25.837.604.900	25.837.604.900
- Khác	177.313.150.517	75.744.389.983
Trả trước khác	121.556.612.021	40.324.227.442
TỔNG CỘNG	695.372.442.549	492.362.165.943
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	644.782.453.355	441.772.176.749
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	642.628.013.355	441.390.736.749
Trả trước cho bên liên quan (TM số 33)	2.154.440.000	381.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
Ngắn hạn			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0%
	<u>30.000.000.000</u>		
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0%
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2025	6,0%
	<u>14.500.000.000</u>		
TỔNG CỘNG	<u>78.970.964.170</u>		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	VND	
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	332.198.066.420	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	112.602.113.634	56.748.077.021
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	55.445.462.994	55.445.462.994
Đặt cọc, ký quỹ	42.496.812.077	45.854.086.253
Khác	47.790.818.323	279.728.622.822
	<u>51.057.231.911</u>	<u>53.234.572.115</u>
	<u>641.590.505.359</u>	<u>823.963.233.623</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	675.503.136.909	10.058.034.416
TỔNG CỘNG	<u>1.317.093.642.268</u>	<u>834.021.268.039</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(30.150.350.536)	(28.150.350.536)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.286.943.291.732</u>	<u>805.870.917.503</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	1.227.961.248.988	745.221.141.684
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 33)	57.872.775.819	59.972.775.819
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 33)	1.109.266.925	677.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (i)	17.868.300.495.482	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	41.415.441.609	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	6.743.788.543	6.454.511.951
TỔNG CỘNG	17.916.459.725.634	18.060.600.682.687
Trừ:		
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.851.636.256.902	17.993.423.057.164
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*)	8.711.195.251.241	8.684.523.739.008
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.585.819.999.524	3.832.648.063.945
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	3.431.837.569.058	2.594.992.396.132
Dự án Cần Thơ	988.715.355.727	1.805.855.757.397
Dự án Ehome PG Hải Phòng	365.091.610.769	-
Dự án Nguyễn Sơn	225.885.325.889	226.621.280.597
Dự án Phú Hữu	203.088.160.456	220.706.290.256
Dự án Phước Long B - Mở rộng	122.475.289.193	123.893.014.891
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	77.672.820.281	72.512.433.817
Dự án VSIP Hải Phòng	69.645.064.419	69.525.064.419
Dự án Long An 36ha (*)	25.869.293.115	19.123.289.168
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Hoàng Nam (Akari)	11.063.132.816	303.783.933.103
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Dự án Areco (Flora Novia)	-	35.877.736.658
Khác	34.396.752.782	26.372.130.695

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22):

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	296.396.765.906	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	11.063.965.404	10.069.158.333
Khác	8.070.123.806	2.227.723.186
	315.530.855.116	329.833.439.756
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	15.060.391.136	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	11.182.563.154	13.013.336.242
Khác	1.615.960.578	572.459.999
	27.858.914.868	98.923.536.250
TỔNG CỘNG	343.389.769.984	428.756.976.006

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Mua mới	1.439.050.871	470.192.593	7.097.494.483	-	110.000.000	9.116.737.947
Thanh lý	-	-	(6.206.832.946)	(744.577.654)	-	(6.951.410.600)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	98.234.184.061	29.434.744.849	34.705.885.352	10.922.219.304	4.586.924.975	177.883.958.541
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Khấu hao trong kỳ	(1.245.372.723)	(714.389.294)	(4.665.635.338)	-	(393.052.435)	(7.018.449.790)
Thanh lý	-	-	3.338.053.368	744.577.654	-	4.082.631.022
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(46.993.833.807)	(17.688.655.326)	(27.466.744.639)	(10.922.219.304)	(3.466.617.744)	(106.538.070.820)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	51.240.350.254	11.746.089.523	7.239.140.713	-	1.120.307.231	71.345.887.721
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 22.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong kỳ	(61.689.015)	(16.804.406.980)	(16.866.095.995)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(2.716.914.960)	(82.503.709.591)	(85.220.624.551)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	12.980.316.253	40.952.428.043	53.932.744.296

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	-	453.540.000	453.540.000
Thanh lý	-	(10.474.918.587)	(10.474.918.587)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>25.019.644.770</u>	<u>353.097.057.963</u>	<u>378.116.702.733</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Tăng trong kỳ	(29.590.089)	(13.927.504.794)	(13.957.094.883)
Thanh lý	-	1.398.697.461	1.398.697.461
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>(10.013.166.739)</u>	<u>(74.774.636.611)</u>	<u>(84.787.803.350)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>15.036.068.120</u>	<u>300.872.607.272</u>	<u>315.908.675.392</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>15.006.478.031</u>	<u>278.322.421.352</u>	<u>293.328.899.383</u>

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào Ngày 30 tháng 9 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khác	<u>5.658.616.550</u>	<u>5.449.486.778</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 16.1)	1.826.091.693.455	1.791.978.282.984
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 16.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	1.828.500.693.455	1.794.387.282.984

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	50,53	1.058.179.130.211	50,00	984.519.130.211
NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL (iii)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			1.602.767.630.211		1.529.107.630.211

- (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 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.
- (iii) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết này như sau:

	Anabuki NL	NNH Mizuki	Paragon Đại Phước	Tổng cộng
				VND
Giá trị đầu tư:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	1.529.107.630.211
Tăng giá trị đầu tư	-	-	73.660.000.000	73.660.000.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	1.602.767.630.211
Phần lũy kế lãi sau khi mua:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	3.347.643.623	30.484.059.925	(178.293.077)	33.653.410.471
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(73.200.000.000)	-	(73.200.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	15.181.368.838	209.251.155.712	(1.108.461.306)	223.324.063.244
Giá trị ghi sổ:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	1.791.978.282.984
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	19.769.868.838	749.251.155.712	1.057.070.668.905	1.826.091.693.455

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	137.030.728.772	-
Công ty TNHH J.G	15.492.614.185	28.834.271.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	327.571.014.906	728.338.629.309
TỔNG CỘNG	481.509.687.818	1.027.334.006.102
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	475.876.760.869	1.004.842.005.053
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 33)</i>	5.632.926.949	22.492.001.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi tiết như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	2.446.858.432.187	3.021.413.994.305
Khác	90.727.273	2.265.818.673
TỔNG CỘNG	2.446.949.159.460	3.023.679.812.978
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	2.446.858.432.187	3.021.413.994.305
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	90.727.273	2.265.818.673

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	171.823.010.075	332.016.204.720
Thuế thu nhập cá nhân	22.751.720.948	37.107.752.881
Thuế giá trị gia tăng	37.924.863.802	20.519.863.447
Các loại thuế khác	840.417.055	77.164.654
TỔNG CỘNG	233.340.011.880	389.720.985.702

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	644.164.334.565	1.007.987.249.076
Chi phí lãi vay phải trả	137.855.142.008	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	286.178.872.413	169.955.936.292
TỔNG CỘNG	1.068.198.348.986	1.249.233.122.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Ký quỹ đã nhận	369.562.698.987	232.964.338.164
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	355.158.040.185	321.905.492.114
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	297.747.569.958	717.431.751.600
Phải trả tiền thanh lý hợp đồng với khách hàng	24.402.471.381	72.779.117.019
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	9.867.429.000	5.218.892.200
Khác	162.825.472.349	67.748.737.395
	<u>1.219.563.681.860</u>	<u>1.418.048.328.492</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	88.907.617.847	121.655.266.207
Khác	6.111.058.000	188.542.649
	<u>95.018.675.847</u>	<u>121.843.808.856</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.314.582.357.707</u>	<u>1.539.892.137.348</u>

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	1.054.512.001.283	1.108.656.774.446
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 22.2)	387.855.066.284	1.025.027.819.631
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 22.3)	-	655.575.633.373
Vay ngắn hạn cá nhân	-	169.201.054.393
	<u>1.442.367.067.567</u>	<u>2.958.461.281.843</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 22.3)	3.621.701.666.661	2.956.515.416.664
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.2)	1.928.104.674.363	1.046.203.361.118
	<u>5.549.806.341.024</u>	<u>4.002.718.777.782</u>
TỔNG CỘNG	<u>6.992.173.408.591</u>	<u>6.961.180.059.625</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2025 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	399.991.854.352	Ngày 18 tháng 4 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 (TM số 11)
Vay 2	53.885.023.551	Từ ngày 16 tháng 10 năm 2025 đến ngày 19 tháng 6 năm 2026	7,6 - 7,8	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	400.000.000.000	30 tháng 9 năm 2026	7,9	Bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	26.899.891.542	Ngày 21 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	76.595.119.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,7 - 6,89	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	23.959.652.646	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	7.878.868.469	Ngày 20 tháng 10 năm 2025	5,8	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	65.301.591.346	Ngày 27 tháng 3 năm 2026	6,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.054.512.001.283			



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
(VND)					
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	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
Vay 2	766.973.015.169	Từ ngày 26 tháng 4 năm 2028 ngày 15 tháng 4 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	8,2 - 8,3	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án DNWF (TM số 11)
Vay 3	182.855.066.284	Ngày 24 tháng 11 năm 2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án IS1	8 - 9,5	Bất động sản tại thửa 2479, tờ bản đồ số 5; Thửa 779, tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 4	234.037.659.194	Ngày 21 tháng 8 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 5	117.094.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Southgate (không bao gồm dự án MR1) Tài trợ đầu tư phát triển dự án tài Thành phố Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	615.000.000.000	Từ ngày 16 tháng 10 năm 2025 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,4	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc

TỔNG CỘNG

2.315.959.740.647

Trong đó:

- Vay dài hạn 1.928.104.674.363
- Vay dài hạn đến hạn trả 387.855.066.284

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu	Ngày 30 tháng 9 năm 2025 (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký 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
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương	800.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Ký 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 4 tháng 6 năm 2028	Thanh toán trái phiếu	38.552.000 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,1	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện người sở hữu trái phiếu	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	550.000.000.000	9.5	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu

Trừ:

Chi phí phát hành

(38.298.333.339)

TỔNG CỘNG

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.4 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong kỳ

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.349.089.009.588	3.612.091.050.037	6.961.180.059.625
Tiền thu từ đi vay	2.326.861.361.641	660.000.000.000	2.986.861.361.641
Tiền chi trả nợ gốc	(2.305.478.629.299)	(660.000.000.000)	(2.965.478.629.299)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(8.885.000.000)	(8.885.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	18.495.616.624	18.495.616.624
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>3.370.471.741.930</u>	<u>3.621.701.666.661</u>	<u>6.992.173.408.591</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	57.089.314.183	73.991.266.364
Trích lập quỹ (TM 26.1)	28.130.000.000	33.860.000.000
Sử dụng quỹ	(31.507.245.294)	(46.495.443.831)
Số cuối kỳ	<u>53.712.068.889</u>	<u>61.355.822.533</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN, DÀI HẠN

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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024						
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	15.479.529.183	15.479.529.183
Cổ tức bằng tiền công bố					(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.860.000.000)	(33.860.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.669.107.120.598	9.172.831.238.919
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025						
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo 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	-	-	-	-	353.649.332.361	353.649.332.361
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.309.084.659.542	9.815.787.107.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	385.075.304	385.075.304
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	<i>385.075.304</i>	<i>384.777.471</i>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>385.075.304</i>	<i>384.777.471</i>
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>385.075.304</i>	<i>384.777.471</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ (TM số 26.1)	2.978.330.000	-
Vốn góp cuối kỳ	3.850.753.040.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	188.678.621.917	191.917.998.063

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

		VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vốn điều lệ đã góp	2.202.302.636.436	2.417.160.473.936
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	978.738.161.478	1.106.365.161.311
TỔNG CỘNG	4.551.278.229.585	4.893.763.066.918

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

		VND
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong kỳ	87.791.190.616	38.984.276.202
Giao dịch vốn	(219.136.641.321)	(11.022.310.000)
Cổ tức đã công bố	(211.139.386.628)	(105.867.541.211)
Số cuối kỳ	4.551.278.229.585	4.071.634.081.801
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	630.787.979.583	2.484.191.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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
Tổng doanh thu thuần	3.940.934.446.940	827.509.253.625
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	3.767.684.727.569	678.457.410.743
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	88.813.764.938	14.970.945.350
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.460.786.439	98.996.564.420
Doanh thu bán bất động sản thương mại		11.200.000.000
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	25.975.167.994	23.884.333.112
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	3.933.568.063.009	757.717.376.613
Doanh thu với bên liên quan (TM số 33)	7.366.383.931	69.791.877.012

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	121.204.787.606	66.366.235.211
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	230.694.322.127
TỔNG CỘNG	121.204.787.606	297.060.557.338

29. 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 đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.237.344.970.045	358.890.740.176
Giá vốn dịch vụ xây dựng	77.001.251.970	12.253.909.405
Giá vốn dịch vụ cung cấp	45.834.186.817	100.294.893.417
Giá vốn bất động sản thương mại	-	4.186.754.931
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.688.686.141	8.487.777.238
TỔNG CỘNG	2.368.869.094.973	484.114.075.167

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	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
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	266.059.063.280	159.026.855.689
Chi phí phát hành trái phiếu	18.495.616.624	19.133.000.686
TỔNG CỘNG	284.554.679.904	178.159.856.375

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	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
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	28.981.949.251	30.518.191.775
Thanh lý	4.188.633.507	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.676.402.632	12.542.082.672
Khác	8.794.181.618	4.130.215.032
	<u>44.641.167.008</u>	<u>47.190.489.479</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	5.525.946.039	8.200.063.248
Thanh lý	2.868.958.540	-
Khác	3.791.999.793	1.388.631.381
	<u>12.186.904.372</u>	<u>9.588.694.629</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	32.454.262.636	37.601.794.850

32. 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 công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN giao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

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

	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	242.830.741.603	75.549.767.154
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(62.985.275.173)	(38.368.800.068)
TỔNG CỘNG	179.845.466.430	37.180.967.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại Ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	73.200.000.000	256.084.000.000
	Dịch vụ quản lý dự án (*)	7.316.611.446	69.791.877.012
Paragon	Góp vốn	73.660.000.000	55.000.000.000
Anabuki NL	Dịch vụ	49.772.485	-
	Phí quản lý	-	1.315.422.232
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 28)		7.366.383.931	69.791.877.012

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

			VND
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	17.664.308.051	55.740.925.659
Anabuki NL	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		20.142.373.935	125.191.991.543
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	-
Anabuki NL	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
		2.154.440.000	381.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các khoản phải thu ngắn hạn khác

NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	1.800.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
		57.872.775.819	59.972.775.819

Phải thu dài hạn khác

Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	132.266.925	-
		1.109.266.925	677.000.000

Phải trả người bán ngắn hạn

Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	5.632.926.949	22.492.001.049
------------	----------------------------	---------------	----------------

Khách hàng trả trước ngắn hạn

NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		90.727.273	2.265.818.673

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

	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
Thù lao Hội đồng Quản trị	12.981.105.203	12.960.838.328
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	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:

	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
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	831.138.125	831.138.125

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2024
Lợi nhuận sau thuế (VND)	353.649.332.361	15.479.529.183
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(22.682.466.618)</i>	<i>(696.578.813)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	330.966.865.743	14.782.950.370
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	385.075.304	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	385.075.304	384.777.471
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>859</i>	<i>38</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>859</i>	<i>38</i>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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


 Nguyễn Hoàng Hữu Bình
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám Đốc



Ngày 24 tháng 10 năm 2025

Handwritten mark

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

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

Số: 141A/2025/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 10 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm
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 Phú, Quận 7, 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 hợp nhất của Quý 3 năm 2025 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	1.877.218.621.324	370.575.024.423	407%
2	Lãi thuần sau thuế	234.048.067.926	(40.386.811.205)	680%

Doanh thu thuần Quý 3 năm 2025 đạt 1.877 tỷ đồng, tăng 1.507 tỷ đồng hay 407% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 96% tổng doanh thu của quý 3). Lợi nhuận thuần Quý 3 năm 2025 tăng 274 tỷ đồng hay 680% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự so với cùng kỳ năm 2024.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2025